RAPPORT DE RECHERCHE

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES : GUIDE POUR LES GROUPES COMMUNAUTAIRES

SÉRIE SUR LES BESOINS PARTICULIERS DE LOGEMENT

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : « www.cmhc-schl.gc.ca »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

Répondre aux besoins en logement des personnes âgées : Guide pour les groupes communautaires

Préparé par :
Kathleen Mancer et Donna Kosmuk
DKM Housing Consultants

Pour :
Directeur de projet : Steven Mennil
Société canadienne d'hypothèques et de logement

La SCHL offre de nombre renseignements reltifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 688-2642 ou visitez notre site *Web* : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under title: *Meeting Seniors' Housing Needs: A Guide for Community Groups,* PE 0350

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Repondre aux besoins en logement des personnes âgées : guide pour les groupes communautaires

Publ. aussi en anglais sous le titre : Meeting seniors' housing needs

Comprend des références bibliographiques

ISBN 0-660-96214-4
No de cat. NH15-324/1999F

1. Personnes âgées – Logement – Canada
2. Personnes âgées – Habitations – Canada
3. Logement – Prévision – Canada
I. Kosmuk, Donna
II. Société canadienne d'hypothèques et de logement
III. Titre

HD7287.92C3M36 1999 363.5'946'0971 C99-980307-7

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

100-06971/

PRÉFACE

Le présent guide a pour objet d'aider les groupes qui s'occupent des personne âgées de partout au Canada à comprendre comment elles peuvent influer sur la prestation de logements pour personnes âgées au sein de leurs collectivités. Bien que certains groupes puissent choisir de travailler à la planification et à la construction d'un ensemble d'habitation, cela n'est certainement pas la seule façon de faire des contributions significatives. Dans ce document, nous analysons également d'autres façons, pour les groupes, de changer les choses. Pour les personnes qui sont intéressées à analyser l'option relative à la planification et à la construction, nous présentons quelques repères qui seront utiles tout au long du parcours.

Le document ne donne pas des instructions détaillées sur la façon de construire ou de gérer des habitations pour personnes âgées. Ce qu'il fournit est un cadre d'action, c'est-à-dire une façon d'envisager et d'aborder la résolution des besoins en logement des personnes âgées au sein des collectivités partout au pays. Bien qu'on doive reconnaître que le règlement des questions liées au logement soit devenu plus complexe et vorace de temps au cours des années 1990, les groupes qui sont disposés à relever les défis peuvent contribuer à changer la vie des personnes âgées au sein de leur collectivité.

Ce guide a pour but d'aider les groupes de tous les genres et antécédents, des tout nouveaux aux anciens. Son contenu se fonde notamment sur les observations reçues des groupes de personnes âgées de partout au Canada, dont certains ont développé des douzaines de projets d'habitation, certains travaillent à leur premier projet et certains apportent des contributions d'autres façons.

Nous remercions tous ces groupes pour leur aide dans la préparation de ce guide. La plupart d'entre eux nous ont prévenus du degré d'engagement requis de la part des bénévoles qui entreprennent des projets liés au logement. Ils ont toutefois ajouté que leur plus grande récompense réside dans la satisfaction des personnes qui emménagent dans des ensembles d'habitation qu'ils ont aidé à créer soit en travaillant au projet lui-même, soit en travaillant de diverses façons dans les coulisses pour faciliter la construction de logements convenables pour les personnes âgées.

REMERCIEMENTS

Ce guide a été préparé et rédigé par Kathleen Mancer et Donna Kosmuk, de DKM Housing Consultants (Vancouver et Winnipeg), avec l'aide de Anglais et Associés, pour la recherche. Steven Mennill était le gestionnaire de projet de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Bien que la SCHL ait financé le projet, les points de vue exprimés dans le présent guide sont ceux des auteurs et la Société n'accepte aucune responsabilité à cet égard.

Ce guide n'aurait pas vu le jour sans l'aide et les conseils d'un grand nombre de personnes, d'un océan à l'autre, qui ont répondu à un sondage entrepris au cours de sa préparation. Cette aide est grandement appréciée.

Bob Perry, Norkam Seniors Housing Co-operative Association, Kamloops (Colombie-Britannique)
Mary Segal, Lionsview Seniors' Planning Society, North Vancouver (Colombie-Britannique)
Doreen Player et Edna Cooper, Seniors Active in Daily Living (SAIL), Burnaby (Colombie-Britannique)
Val MacDonald, Seniors Housing Information Program (SHIP), Burnaby (Colombie-Britannique)
Terry Alleyn, Légion royale canadienne, filiale de Maple Ridge, Maple Ridge, (Colombie-Britannique)
Ken Fearnley, Greater Edmonton Foundation, Edmonton (Alberta)
Greer Black, Bethany Care Society, Calgary (Alberta)
Lorne Wettstein, Martin Luther Housing Corporation, Regina (Saskatchewan)
Colin Grant, Regina Lutheran Home, Regina (Saskatchewan)
Ron Reavley, Regina Village Housing Corporation, Regina (Saskatchewan)
Glenora Slimmon, Parkview Seniors' Housing Coop, Brandon (Manitoba)
Brenna Raemer, Betel Home Foundation, Gimli (Manitoba)
Daniel Roth, The Sharon Home Inc., Winnipeg (Manitoba)
St. Peter and Paul Manor, Winnipeg (Manitoba)
Adrian Banfield, Agape Chapel, Winnipeg (Manitoba)
Lorraine Moxness, St. Ann's Senior Citizens Village Corporation, Saskatoon (Saskatchewan)
Russell Mawby, Collaborative Housing Society, Saskatoon (Saskatchewan)
Ann Chidwick, King City Seniors' Residence Corporation, King City (Ontario)
Gord McCutcheon, Légion royale canadienne, Acton (Ontario)

Martine Langlois, Fédération de l'âge d'or du Québec, Montréal (Québec)
Alex Arsenault, New Brunswick Non-Profit Housing Association, Fredericton (Nouveau-Brunswick)
Gary Richard, Atlantic Peoples Housing Ltd., Moncton (Nouveau-Brunswick)
Evelyn Monkley, King's Square Non-Profit Housing Corporation, Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)
Olive Bryanton, Prince Edward Island Senior Citizens' Federation Inc.
Kevin O'Brien, Golden Legion Manor, Gander (Terre-Neuve)

TABLE DES MATIÈRES

1.0 INTRODUCTION : VOUS POUVEZ CHANGER LES CHOSES 1

Qui devrait utiliser ce guide? 1

Autres renseignements utiles 2

Structure du guide 3

PARTIE UN : APERÇU DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES 5

2.0 PRÉFÉRENCES DES PERSONNES ÂGÉES D'AUJOURD'HUI 7

Désir manifeste de rester à la maison 7

Les villages de retraités satisfont certaines personnes 8

Les parcs de maisons mobiles adaptés sont une option populaire 8

Logement-foyer et résidence-services 8

Campus de soins de longue durée 8

Établissement de services visant à faciliter le vieillissement sur place 9

3.0 OPTIONS EN MATIÈRE DE FONDS PROPRES ET DE MODE D'OCCUPATION 10

4.0 COMMENT SONT CRÉÉS LES LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES 12

Qui offre le logement? 12

Rassembler les pièces : aperçu historique 14

Que peut faire un groupe? 14

PARTIE DEUX : FORMULER UNE STRATÉGIE 17

5.0 COMMENT S'ORGANISER 19

Questions juridiques 19

Établissez un comité de logement 19

Il est crucial d'avoir un bon président et des réunions productives 20

Planification en prévision de défis particuliers 20

6.0 COLLECTE DE FONDS 22

7.0 COMPRENDRE LES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES AU SEIN DE VOTRE COLLECTIVITÉ 24

Effectuer une évaluation des besoins 24

Les enquêtes peuvent être très utiles 25

Qui entreprendra l'évaluation des besoins? 25

8.0 ÉTABLISSEMENT DES BUTS ET DES OBJECTIFS 26

Présentez un sommaire des tendances 26

Dégagez une orientation générale 26

Définissez des objectifs réalisables 26

Adoptez une stratégie et un plan d'action 27

PARTIE TROIS : INTERVENTIONS POSSIBLES 29

9.0 TRAVAILLER AVEC LE SECTEUR DU LOGEMENT 31

Recherche 31

Promotion et défense de la cause 31

Transmission de l'information aux personnes âgées 32

10.0 TRAVAILLER EN PARTENARIAT 34

Quels sont les différents types de partenariats? 34

11.0 ÉLABORER UN PROJET VOUS-MÊME 37

L'élaboration peut exiger beaucoup de travail 37

Quelles étapes devez-vous suivre? 37

BIBLIOGRAPHIE ANNOTÉE 41

1.0 INTRODUCTION : VOUS POUVEZ CHANGER LES CHOSES

La meilleure façon de présenter ce guide est sans doute de donner des exemples de groupes qui s'occupent activement des questions liées au logement des personnes âgées au sein de leurs collectivités. Ces exemples ont été choisis pour illustrer les nombreuses façons dont les groupes comme le vôtre peuvent aborder les besoins en logement des personnes âgées.

- La Lionsview Seniors' Planning Society de North Vancouver (Colombie-Britannique), a entrepris un certain nombre de projets de recherche sur le logement qui ont permis de définir les besoins en logement des personnes âgées de North Vancouver et certaines des options disponibles, telles des coopératives d'habitation à capitalisation. Elle a également travaillé avec tous les paliers de gouvernement afin d'aider à résoudre les questions liées au logement des personnes âgées.

- La Prince Edward Island Senior Citizens' Federation, de Charlottetown, conseille les gouvernements sur les façons d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées et coopère avec d'autres groupes qui offrent des services aux personnes âgées. La fédération est membre de plusieurs comités du logement et a participé à une enquête sur les besoins en logement des personnes âgées. Elle fait des présentations régulières aux agents du gouvernement et répond aux demandes de renseignements ayant trait au logement.

- Après beaucoup de dur labeur, dirigée par un conseil d'administration déterminé et engagé, la King City Seniors' Residence Corporation, de King City, en Ontario, est sur le point d'entreprendre des travaux de construction relatifs à un ensemble d'habitation avec services sur place pour les personnes âgées, au centreville de King City. En dépit du long processus de développement, la société envisage déjà les phases deux et trois.

- Depuis près de trente ans, la Fédération de l'âge d'or du Québec (FADOQ) fait la promotion des intérêts de ses 170 000 membres. Dans le domaine du logement, la FADOQ a aidé à sensibiliser les décideurs aux questions tels les règlements sur la location, les exigences en matière de zonage, l'impôt foncier et les règlements pour les petits projets visant les personnes âgées. L'groupe a également aidé à préparer un guide à l'intention des personnes âgées en quête d'un logement convenable.

- Les responsables du Seniors' Housing Information Program, de Burnaby (Colombie-Britannique), offrent un programme d'information téléphonique /porte ouverte sur le logement, à l'intention des personnes âgées, et ils préparent et distribuent un répertoire des logements à leur intention. Ils agissent également à titre de ressource pour les groupes communautaires et les personnes intéressées au logement des personnes âgées. Ils ont mené deux enquêtes au moyen du logiciel AÎNÉS de la SCHL et ils forment des bénévoles pour qu'ils puissent s'occuper des besoins en logement de la collectivité.

- Ayant la chance de posséder un terrain convenable pour un lotissement résidentiel, la Légion d'Acton, en Ontario, a subdivisé et vendu le terrain et a utilisé le produit pour construire un ensemble d'habitation pour personnes âgées comptant quarante-huit logements.

Qui devrait utiliser ce guide?

Ce guide a pour but d'aider une vaste gamme d'organisations à devenir plus actifs en matière de logement des personnes âgées au sein de leurs collectivités. Ci-après, quelques exemples des types d'organisations qui s'occupent de questions liées au logement des personnes âgées au Canada.

Clubs philanthropiques

Seuls ou en partenariat avec d'autres (souvent, différents clubs philanthropiques conjuguent leurs efforts pour s'attaquer à un projet communautaire), les clubs philanthropiques ont apporté une contribution importante à la construction et à la gestion de logements à prix abordable au Canada. Souvent, l'objectif visé est la construction d'un immeuble, mais ces clubs font aussi des contributions d'autres façons, en parrainant un répertoire de logements, par exemple, ou en coordonnant une évaluation des besoins en logement des personnes âgées au sein de leur collectivité.

Groupes religieux

Bon nombre d'églises possèdent des terrains convenables pour un lotissement résidentiel. Le fait d'utiliser le terrain comme mise de fonds peut permettre à la congrégation de construire un ensemble d'habitation à prix plus abordable que celui d'autres ensembles au sein de la collectivité. Certaines congrégations agissent à titre de défenseurs des droits des personnes âgées au sein de leurs collectivités, tandis que d'autres parrainent et gèrent des projets de recherche portant sur des questions importantes. Elles établissent des cadres de référence, lancent des appels de propositions d'experts-conseils, examinent ces dernières et supervisent les travaux subséquents.

Groupes ethniques

À titre de promoteurs immobiliers, de gestionnaires de logements, de défenseurs des droits, de demandeurs de fonds et de fournisseurs de services, les groupes ethniques au Canada ont une longue expérience de participation aux questions liées au logement.

Groupes de quartier

La portée et le rôle des groupes de quartier peuvent aller du rassemblement d'une base de données sur le logement des personnes âgées, à des activités de collecte de fonds et à l'appui d'un projet destiné aux personnes âgées en passant par le processus de rezonage au sein de leur collectivité.

Retraités

Les employés retraités d'une entreprise qui ont des besoins comparables en matière de logement peuvent décider de conjuguer leurs efforts et de créer leur propre grand ensemble d'habitation unique.

Bien qu'un grand nombre de ces groupes puissent fonctionner de façon autonome, et le font, aux fins de l'amélioration des conditions de logement des personnes âgées au sein de leurs collectivités, bon nombre d'entre eux ont également décidé de conjuguer leurs efforts dans la poursuite d'un but commun. Il y a une raison pour laquelle l'expression « l'union fait la force » est devenu un cliché, c'est qu'elle est vraie!

Autres renseignements utiles

Ce guide contient également une bibliographie annotée qui vous aidera à trouver de plus amples renseignements et une liste de personnes ressources compétentes.

Nous avons conçu le guide de sorte qu'il serve de document complémentaire aux autres publications de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

- AÎNÉS est un programme informatique destiné à aider à la planification du logement et de services de soutien. Comme l'ont déjà découvert certains des sujets interrogés dans le cadre de notre sondage, le logiciel AÎNÉS qui est basé sur *Planification du logement et des services de soutien à l'intention des aînés*, fournit un ensemble d'instruments extrêmement utile pour évaluer les besoins en logement d'une collectivité. Les instruments visent à aider une collectivité à recueillir et à analyser des faits dans le but d'évaluer les besoins de ses citoyens âgés en matière de logement, de services de soutien et de

transports, et de planifier des options futures pour satisfaire ces besoins.

- *Un choix de logement pour les Canadiens âgés* décrit de façon relativement détaillée les différentes façons dont les besoins en logement des personnes âgées peuvent être comblés au sein de la collectivité.

- *Logement pour les Canadiens âgés* est un guide complet servant à planifier, concevoir, construire, commercialiser et gérer des logements pour les personnes âgées de 55 ans et plus.

- *Les choix de logements pour les personnes atteintes de démence* est un guide destiné à sensibiliser le public aux types et à la gamme de logements pouvant être offerts aux personnes atteintes de démence.

Les références pour ces publications, et d'autres, figurent dans la bibliographie annotée.

Structure du guide

Le guide compte trois parties, à savoir :

Partie 1 - « Aperçu du logement des personnes âgées » décrit les préférences et les options des personnes âgées en matière de logement, et donne un aperçu de la façon dont le logement pour les personnes âgées est créé et géré au Canada.

Partie 2 - « Cadre d'action » aidera votre groupe à s'organiser, fournit quelques conseils pour comprendre les besoins en logement au sein de votre collectivité et présente quelques propositions quant à la façon dont les groupes communautaires peuvent réunir des fonds pour aider à financer leurs activités.

Partie 3 - Sous « Interventions possibles », on examine trois approches générales pour répondre aux besoins en logement des personnes âgées, que les groupes communautaires de partout au Canada pourraient utiliser.

PARTIE UN :
APERÇU DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

2.0 PRÉFÉRENCES DES PERSONNES ÂGÉES D'AUJOURD'HUI

De nos jours, les personnes âgées sont généralement plus à l'aise et moins disposées à laisser le confort de leur propre foyer pour emménager dans des habitations collectives caractérisées par de petits appartements meublés. Le maintien d'un mode de vie actif et de tout le confort de leur propre foyer est une priorité financière pour la plupart des personnes âgées. Lorsqu'on manque d'options désirables, la majorité des personnes âgées demeurent dans leurs propres foyers ou sont placées prématurément dans des établissements.

Désir manifeste de rester à la maison

La recherche confirme habituellement que la plupart des personnes âgées, y compris des personnes âgées handicapées, ont l'intention de rester dans leurs propres maisons tant et aussi longtemps qu'elles le pourront. Souvent, ces maisons sont des logements unifamiliaux occupés par les propriétaires et, dans bien des cas, l'hypothèque est réglée.

Environ le quart des Canadiens âgés sont locataires et les trois quarts de ces personnes vivent dans des appartements. Peu importe le statut d'occupation, une majorité écrasante de personnes âgées sont satisfaites de leurs conditions de logement actuelles et attachent une très grande valeur à l'autonomie. Les personnes âgées les plus susceptibles de songer à déménager sont habituellement celles qui sont atteintes d'une certaine incapacité mais, même dans le cas de ces personnes, rester dans leur propre maison est une priorité absolue.

Compte tenu de la force de ces sentiments, il n'est pas étonnant que les personnes âgées soient plus susceptibles de rénover leur maison actuelle plutôt que de déménager. Cela s'applique aux personnes âgées de tout âge, des plus jeunes aux plus vieilles. Toutefois, la plupart rénovent pour les mêmes raisons que les personnes plus jeunes, à savoir pour apporter des améliorations à leur habitation ou pour en améliorer l'apparence. Par comparaison, peu de personnes âgées rénovent pour des raisons sanitaires.

Des études menées partout au Canada confirment que lorsqu'une personne prend la décision de déménager d'une maison unifamiliale, son âge se situe entre 40 et 60 ans, la plupart du temps. Le plus souvent, ces personnes âgées emménagent dans un appartement ou dans un autre type d'immeuble à logement collectif, bien que cette préférence devienne beaucoup plus marquée avec l'âge. Moins de la moitié des personnes âgées de moins de 75 ans choisiraient d'emménager dans un appartement, par opposition à 60 p. 100 des personnes âgées de plus de 75 ans. L'analyse des données de recensement confirme la forte préférence des personnes âgées de moins de 75 ans pour des habitations « avec entrée privée », ce qui signifie des habitations qui ont un accès direct au plein air (maisons unifamiliales ou jumelées ou maisons en rangée).

Très peu de personnes âgées expriment quelque intérêt que ce soit pour une résidence pour personnes âgées ou un village de retraités. Il est probable que cette absence d'intérêt soit liée en partie au type de résidences pour personnes âgées qui sont disponibles dans bon nombre de centres au Canada. En fait, plusieurs des groupes qui ont répondu à notre sondage étaient motivés par le manque d'habitations convenables au sein de leurs collectivités. Plutôt de demeurer dans leurs propres maisons ou d'emménager dans une installation ne satisfaisant pas à leurs exigences, ces groupes ont choisi de construire leur propre habitation. Ce guide vous donne quelques conseils à cet égard, mais il offre également des suggestions sur la façon dont vous pourriez atteindre l'objectif de meilleures habitations en explorant d'autres avenues.

Les villages de retraités satisfont certaines personnes

Pour les personnes qui envisagent d'habiter dans un village de retraités, les plus satisfaisants de ces modes d'habitation sont intégrés selon l'âge et attirent les parents dont les enfants ont quitté le domicile familial âgés de 50 à 60 ans; ils offrent des services, des commodités et des installations récréatives. Une fois le déménagement effectué, les personnes âgées les plus en santé et les plus heureuses qui jouissent d'une grande autonomie vivent au sein de collectivités qui ont été planifiées soigneusement de manière à faciliter le vieillissement sur place. Les préférences et les besoins particuliers en matière de logement changent avec le processus de vieillissement; il est donc important de comprendre ce qui attirera les jeunes parents esseulés ou les personnes autonomes plus âgées et comment planifier pour des résidents qui deviennent fragiles, habituellement vers l'âge de 75 ans ou plus.

Les personnes âgées autonomes préfèrent des logements spacieux, dans l'ordre suivant :

1. deux chambres à coucher et un coindétente;
2. deux chambres à coucher;
3. une chambre à coucher et un coindétente
4. une chambre à coucher.

Dans tous les cas, on désire 1 1/2 à 2 salles de bain. La motivation pour déménager consiste à se défaire des problèmes d'entretien et autres obstacles. Les bungalows d'entretien pratiquement nul ou les immeubles bas à accès au rez-de-chaussée ou dotés d'ascenseurs sont l'environnement de préférence.

Les parcs de maisons mobiles adaptés sont une option populaire

Les systèmes de sécurité et les installations récréatives sont très importants. Au sein d'une collectivité de bungalows ou d'un parc de maisons mobiles, les installations récréatives sont habituellement situées dans un immeuble autonome centralisé.

Logement-foyer et résidence-services

Habituellement, un logement-foyer est défini comme offrant des logements autonomes conventionnels aux résidents, qui peuvent être des propriétaires ou des locataires, ainsi que quelques services, par exemple une salle à manger, l'entretien ménager et un système de sécurité. Des soins médicaux très restreints peuvent être offerts, peut-être des visites hebdomadaires d'un infirmier ou d'une infirmière. Le logement-foyer est conçu de manière à permettre le vieillissement sur place des résidents, jusqu'au moment où ces derniers ne sont plus en mesure de mener une vie autonome.

La résidence-services offre habituellement davantage de soins médicaux que le logement-foyer et s'adresse aux personnes âgées plus fragiles. Dans une résidence-services, les logements peuvent être de taille réduite car les occupants sont plus susceptibles de vivre seuls et d'être moins mobiles.

La résidence-services peut comprendre des installations récréatives, des activités programmées, une alerte et une aide médicales, des services de transport et d'entretien ménager et des installations de restauration. Les soignants peuvent vivre sur place ou les services peuvent être fournis par des personnes de l'extérieur, en fonction des besoins. Les habitations varient de gros bungalows avec chambres privées entourant une salle de séjour et une salle à manger centrales, à des résidences intimes de style auberge de campagne, et à des étages séparés ou des ailes de plus grands immeubles.

Vérifiez auprès de l'organisation de santé de votre gouvernement provincial quels sont les programmes disponibles pour offrir des services de soins et un financement.

Campus de soins de longue durée

Sur un campus de soins de longue durée, les personnes de tous les âges et toutes les circonstances sont traitées sur un emplacement unique. Les installations de style campus

présentent diverses composantes de logement pour tenir compte des différentes étapes du processus de vieillissement sur un emplacement unique. Idéalement, les composantes sont reliées par des allées intérieures ou des cours. On peut créer un campus en ajoutant des logements pour les personnes âgées autonomes et des installations de soins à d'autres types d'immeubles établis, par exemple des foyers de soins personnels, en construisant de nouveaux bâtiments ou en remettant à neuf des aires sous-utilisées.

Les résidents en difficulté psychique ou physique qui ont besoin de services additionnels sont logés dans un immeuble distinct ou dans une aile ou sur un étage du même bâtiment, doté de plus de caractéristiques relatives aux « handicaps » et à l'alerte/aide médicale que les autres logements situés sur l'emplacement.

Établissement de services visant à faciliter le vieillissement sur place

On peut aider les personnes âgées à vieillir sur place et à demeurer autonomes, par la prestation de services à leur domicile actuel. Les programmes gouvernementaux visant à aider les personnes âgées sont habituellement restreints en fonction du revenu, exigent une évaluation et l'approbation du requérant et sont limités à une aide maximale. Les circonstances peuvent être telles qu'il s'avère pratique d'utiliser le personnel et des locaux pour des programmes visant à compléter ceux qui sont coordonnés par les groupes gouvernementaux :

- programmes de participation communautaire pour l'entretien, les soins podologiques, la coiffure, les repas, l'entretien ménager et d'autres services;
- soins journaliers pour adultes ou relève de nuit pour libérer les prestataires de soins familiaux dans le cadre d'un programme de participation communautaire, ou services logés dans une aire désignée d'une installation existante pour personnes âgées.

3.0 OPTIONS EN MATIÈRE DE FONDS PROPRES ET DE MODE D'OCCUPATION

Contrairement à il y a quelques années, lorsque les personnes âgées n'avaient que deux choix, à savoir être propriétaires ou être locataires, de nombreuses options ont vu le jour aujourd'hui en matière de mode d'occupation, pour répondre aux besoins de différentes populations de personnes âgées.

Propriété

La plupart des personnes âgées sont propriétaires et la plupart des propriétaires vivent dans une maison individuelle. Cela s'applique particulièrement aux personnes âgées les plus jeunes, c'est-à-dire les personnes de moins de 75 ans.

Location privée

Environ une personne âgée sur quatre vit dans un logement à location privée. Certaines personnes âgées louent un appartement dans un immeuble qui n'est pas destiné spécifiquement aux personnes âgées et qui ne fournit pas de commodités ou de services particuliers.

D'autres vivent dans des immeubles destinés dès le départ à des personnes âgées. Habituellement, le loyer mensuel comprend des frais pour des installations récréatives et des services de soutien. Selon l'étendue des services offerts, les appartements locatifs peuvent être décrits comme des logements-foyers ou des résidences assistées. Ils sont loués pour des périodes pouvant aller jusqu'à plusieurs années.

Habitation en copropriété

Créées sous toute forme d'habitation allant de maisons individuelles à des tours d'habitation, les habitations en copropriété sont vendues au résident selon le coût d'aménagement total de chaque logement. Le résident doit vendre le logement indépendamment au taux du marché lorsqu'il déménage. Des charges de copropriété sont prélevées chaque mois pour payer l'administration, l'entretien et les services. Un conseil d'administration élu par les résidents prend les décisions de gestion. Récemment, on a établi des habitations en copropriété offrant des services tels des repas et l'entretien ménager.

Coopérative d'habitation sans but lucratif

Ces logements appartiennent collectivement aux résidents, qui paient un montant fixe de « droit d'habitation », qui leur donne droit à des privilèges en matière de mode d'occupation et de vote. Un conseil d'administration élu par les membres prend les décisions de gestion. La plupart des coopératives d'habitation sans but lucratif touchent des paiements de subvention du gouvernement qui aident à compenser les dépenses.

Logement sans but lucratif

Bon nombre de locataires vivant dans des logements locatifs sans but lucratif touchent une subvention au loyer qui rend le loyer plus abordable. Cela est souvent appelé un loyer proportionné au revenu ou LPR. Ces logements sont construits avec l'aide de programmes gouvernementaux.

Coopérative d'habitation à capitalisation

Les logements concernés sont créés au moyen de l'avoir propre du résident qui, dans le cas des personnes âgées, provient habituellement de la vente de la résidence familiale. Il existe plusieurs arrangements différents pour remettre l'avoir propre lorsqu'un membre quitte, allant du remboursement de l'avoir propre initial à un montant égal à la valeur marchande du logement.

Bail viager

Les collectivités concernées exigent que les personnes qui font une demande de résidence fournissent de l'avoir propre pour un fonds garanti (habituellement, au moins 30 p. 100 du

coût total du logement). Les résidents peuvent verser des contributions plus importantes et l'intérêt sur l'avoir propre additionnel est utilisé pour compenser le coût de la gestion, de l'entretien et des services, ce qui permet de réduire le droit d'habitation mensuel. Habituellement, l'avoir propre est remis au résident lorsqu'il déménage. Dans certains cas, l'avoir propre est remis selon une valeur accrue ou le résident peut vendre le logement selon la valeur marchande. Certains immeubles à bail viager comprennent des services de soins qui appuient le vieillissement sur place, et l'avoir propre du résident est utilisé pour payer les services supplémentaires.

Les décisions de gestion sont prises par un conseil d'administration nommé par le groupe qui a parrainé la création de logements. Si le conseil d'administration ne comporte pas des résidents, ces derniers peuvent contribuer aux décisions par l'intermédiaire d'un comité consultatif composé de résidents.

Habitation de type Abbeyfield

Ces grandes maisons peuvent habituellement loger de sept à dix personnes âgées qui mangent ensemble dans une salle à dîner commune et qui reçoivent les services d'une bonne ou d'un homme à tout faire logé. Chaque résident a son propre logement, qui peut être soit une chambre avec un coin séjour, soit un petit appartement autonome.

Pavillon-jardin et appartement accessoire

Parfois appelés logements volants, ces appartements sont populaires dans certaines régions en tant qu'appartement faisant partie d'une grande maison, ou en tant que logement distinct situé sur le même terrain que la grande maison.

4.0 COMMENT SONT CRÉÉS LES LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

Il est utile, pour les personnes qui désirent s'occuper des questions liées au logement des personnes âgées, de comprendre comment les logements sont habituellement créés et gérés au Canada, et en quoi certains pratiques habituelles ont commencé à changer.

Qui offre le logement?

La plupart des logements pour personnes âgées au Canada ont toujours été offerts par le marché privé. Même durant les années où les gouvernements participaient activement à la prestation de programmes de logement, seul un petit pourcentage de l'activité totale était attribuable au secteur public. Mais qu'est-ce que cela signifie vraiment? Que sont les secteurs privé, public et sans but lucratif et que font-ils?

Pour commencer à comprendre le système de logement canadien, il est utile de décrire qui participe à la création et à la gestion des logements.

Propriétaires fonciers

La plupart des biens-fonds des villes canadiennes appartiennent à des personnes ou des entreprises privées. Bien que l'utilisation des biensfonds soit réglementée de diverses façons (au moyen de règlements de zonage, par exemple), les propriétaires sont libres, sous réserve de ces restrictions, de vendre ou d'utiliser leurs biensfonds comme bon leur semble.

Groupes communautaires sans but lucratif

Le chapitre 1 décrit les divers groupes communautaires qui s'occupent du logement des personnes âgées partout au Canada. La plupart de ces groupes sont des groupes privés, en ce sens qu'ils appartiennent à des organes non gouvernementaux mais, compte tenu de leur nature non lucrative, ils sont considérés comme appartenant à une catégorie qui leur est propre, que l'on appelle souvent le secteur sans but lucratif ou « tiers » secteur.

Promoteurs immobiliers

Dans le secteur de la construction résidentielle, le promoteur immobilier est la personne ou l'entreprise dont les activités consistent à investir dans l'exploitation d'un site dans le but de toucher un profit à la fin du processus, bien qu'il existe également, au Canada, des promoteurs sans but lucratif. Habituellement, il faut que les promoteurs investissent des sommes considérables au cours du processus d'aménagement foncier. Les promoteurs sans but lucratif ne disposent habituellement pas de sommes importantes à investir dans l'élaboration de projets et comptent sur d'autres mécanismes pour la construction d'un ensemble d'habitation.

Experts-conseils en développement

Les entreprises qui fournissent des conseils et une aide au cours du processus de développement mais qui n'investissent pas d'argent sont souvent appelées des experts-conseils en développement plutôt que des promoteurs.

Architectes

L'architecte est la personne qui conçoit l'immeuble de manière à répondre aux besoins des propriétaires de ce dernier. Il peut travailler directement pour le propriétaire de l'immeuble ou pour le promoteur, selon la façon dont l'entente est structurée.

Urbanistes

La plupart des municipalités du Canada ont des règlements de zonage qui régissent l'utilisation des biensfonds, ainsi que divers autres critères d'aménagement foncier qui doivent être observés au cours du processus de conception. Il existe également des codes du bâtiment auxquels il faut se conformer. Rien ne peut être construit à moins

que toutes les exigences relatives à la planification et aux codes ne soient satisfaites et que le service d'urbanisme local n'ait délivré un permis de construction. Pour construire quelque chose qui n'était pas prévu à l'origine dans un quartier donné, il faut obtenir l'approbation municipale pour le rezonage du bien-fonds. Souvent, une telle approbation peut être très difficile à obtenir, surtout si les voisins s'y opposent.

Prêteurs

L'argent nécessaire pour construire un ensemble d'habitation est généralement versé par une banque, une coopérative de crédit ou quelque autre institution financière, bien qu'il arrive de plus en plus souvent que les résidents éventuels d'un ensemble d'habitation s'en chargent eux-mêmes. Plus couramment, un prêteur du secteur privé consent un prêt à court terme, appelé un prêt à la construction, pour la construction de l'ensemble d'habitation. La plupart des prêteurs ne consentent pas un tel prêt à moins qu'une proportion importante des logements ne soit vendue ou louée avant le début de la construction, ou à moins que le propriétaire ne possède un montant important d'avoir propre à affecter au processus de développement, ou à moins que le prêt ne soit garanti par quelqu'un, habituellement la SCHL. Une fois l'ensemble d'habitation construit, le prêt à la construction est remboursé et remplacé par une hypothèque, qui est un prêt à long terme.

Assureurs de prêts hypothécaires

La grande majorité de l'assurance prêt-hypothèque au Canada est offerte par la SCHL. Les assureurs de prêts hypothécaires demandent une prime d'assurance basée sur le degré de risque lié au prêt. L'assurance couvre les pertes encourues par le prêteur hypothécaire en cas de défaut de paiement de la part de l'emprunteur.

Constructeurs

Parfois, la même compagnie aménage le terrain et construit les logements mais, le plus souvent, une compagnie différente est responsable de la construction même de l'immeuble.

Avocats

L'aménagement foncier est une affaire complexe et le droit immobilier est un domaine spécialisé qui a évolué en réponse à ces complexités. Des avocats des trois secteurs peuvent contribuer à l'élaboration d'un projet, leur contribution allant d'une aide à l'acquisition du terrain, à l'enregistrement des titres, à la structure des ententes entre le parrain et le promoteur et au processus d'approbation municipale.

Agents immobiliers

Ils peuvent être nécessaires ou non au cours du processus de développement, selon la façon dont les logements sont aliénés. Les nouveaux immeubles sont souvent vendus par le promoteur et le parrain. Toutefois, lorsque des logements ou des immeubles sont revendus, on fait souvent appel à des agents immobiliers pour représenter les intérêts de l'acheteur et du vendeur.

Gestionnaires immobiliers

Une fois qu'un immeuble est construit et en service, on a besoin de personnes pour en assurer le bon fonctionnement. Ces personnes sont souvent appelées des gestionnaires immobiliers. Elles peuvent également être appelées des administrateurs si des services ou des soins sont offerts aux résidents de l'immeuble. Les gestionnaires immobiliers travaillent dans les trois secteurs du système de logement.

Groupes publics provinciaux

Les gouvernements provinciaux sont responsables d'un large éventail d'activités telles la réglementation visant les locateurs et les locataires, l'enregistrement des titres fonciers et l'administration des programmes de logement sociaux et publics.

Rassembler les pièces : aperçu historique

Comme nous l'avons mentionné au début de ce chapitre, la plupart des logements pour personnes âgées au Canada ont toujours été offerts par le secteur privé. Ce système fonctionne bien la plupart du temps pour la plupart des gens. Toutefois, il existe des segments de la population dont les besoins ne peuvent être satisfaits par le secteur privé. Les personnes âgées appartiennent à cette catégorie lorsqu'elles n'ont pas les moyens de s'offrir un logement du secteur privé.

Durant une bonne partie de l'après-guerre, le logement public et le logement sans but lucratif ont aidé à combler les lacunes entre ce que pouvaient payer les personnes âgées et ce qui était offert par le secteur privé. En même temps que des groupes publics élaboraient et mettaient en oeuvre des projets de logement public, le secteur sans but lucratif (parfois appelé le tiers secteur) est apparu graduellement comme un acteur important.

Toutefois, une fois arrivée la période du repli financier au début des années 1990, la situation a énormément changé. La plupart des gouvernements du Canada se sont retirés du financement de nouveaux programmes de logement social, bien que la Colombie-Britannique et le Québec soient toujours actifs sur une échelle restreinte.

Le tiers secteur a été profondément touché par tous ces changements. Les organismes sans but lucratif repensent leurs buts et objectifs, tentant de décider de la meilleure façon d'apporter une contribution à une époque et un endroit où toutes les anciennes règles ont cessé de s'appliquer.

Comme nous l'avons déjà souligné, les besoins des personnes âgées de notre société sont en train de changer. Le gouvernement fait maintenant face au défi de maintenir la viabilité d'un parc de logements qui a été construit il y a de nombreuses années sans les commodités et les services nécessaires pour appuyer le vieillissement sur place.

À bien des égards, le système de logement d'aujourd'hui fonctionne comme le système de logement a toujours fonctionné, c'est-à-dire que la plupart des logements sont toujours construits, possédés, achetés, vendus et gérés par le secteur privé. Ce qui a changé, toutefois, c'est que les groupes communautaires ne peuvent compter sur des programmes de subventions des gouvernements pour les aider à créer des logements. De nouvelles relations commencent à s'établir, dans le cadre desquelles les secteurs public, privé et sans but lucratif travaillent de concert à la réalisation d'objectifs en matière de logement.

Que peut faire un groupe?

Pour démontrer comment un groupe communautaire ayant un intérêt pour les besoins en logement des personnes âgées pourrait s'intégrer dans le système de logement, nous avons jugé qu'il serait utile de se concentrer sur une petite ville hypothétique située quelque part au Canada. Ci-après, une description de cette ville.

- Un peu plus de 12 p. 100 de la population de la ville est âgée de plus de 55 ans.
- Il existe, dans la ville, plusieurs ensembles d'habitation pour les personnes âgées; certains ensembles d'habitation appartiennent à des locateurs privés et sont gérés par ces derniers; d'autres sont construits par des clubs philanthropiques utilisant un financement sans but lucratif des gouvernements fédéral et provincial et certains sont construits par les gouvernements eux-mêmes.
- Plusieurs des ensembles d'habitation ont des listes d'attente mais d'autres, y compris deux ensembles de logement public construits au cours des années 70 ont des problèmes d'inoccupation.
- L'un des ensembles d'habitation sans but lucratif connaît des problèmes de gestion parce qu'il n'y a personne pour remplacer le conseil d'administration, en place depuis quinze ans.
- Il y a un terrain vacant près du centreville, adjacent à un centre pour personnes âgées qui

conviendrait pour un projet d'habitation mais il ne reste pratiquement plus de fonds pour subventionner les projets d'habitation.

- Les résidents de ce quartier sont opposés au lotissement résidentiel du site. Ils veulent garder ce dernier en tant qu'espace vert.

Que pourrait-il se produire dans cette ville, du point de vue du logement pour personnes âgées? Que pourrait faire un groupe communautaire?

Beaucoup de choses. La liste qui suit présente très brièvement quelques-unes des façons dont les groupes peuvent aider à répondre aux besoins en logement des personnes âgées au sein de leur collectivité. Dans les autres parties de ce guide, on proposera d'autres façons de faire et on vous aidera à mettre en oeuvre les objectifs qui vous semblent les plus pertinents pour votre collectivité et votre groupe.

Évaluation des besoins

Les logements inoccupés de l'ensemble de logements publics sont-ils attribuables à une faible demande ou s'agit-il de locaux non convenables? La population de personnes âgées de la ville s'accroî-t-elle ou diminue-t-elle? Y a-t-il, au sein de la collectivité, des services qui appuient la vie autonome? Y a-t-il quelque forme de logement dont les personnes âgées locales ont besoin et qui n'existe pas du tout?

Prestation de services

Si les logements inoccupés de l'ensemble de logements publics sont attribuables à un manque de services ou si les listes d'attente pour les autres ensembles d'habitation sont en partie attribuables à l'incapacité des personnes âgées de rester dans leurs propres maisons, un groupe communautaire pourrait-il offrir quelques services lui-même ou faire des pressions auprès des gouvernements pour que ces derniers les fournissent?

Répertoire de logements

Peut-être que l'inoccupation des logements résultent du fait que les personnes âgées ne sont pas au courant des options disponibles en matière de logement.

Gestion de projet

Le conseil d'administration d'un service philanthropique a besoin de sang nouveau et d'une énergie nouvelle.

Collecte de fonds

La plupart des initiatives mentionnées sur cette liste exigent au moins un certain financement et la suivante (élaboration de projet) exige des montants élevés.

Élaboration de projet

Un terrain convenable et vacant est disponible. On pourrait peut-être construire un ensemble d'habitation qui répondra à un besoin au sein de la collectivité, en travaillant de concert avec un promoteur ou avec d'autres groupes communautaires.

Prestation de services aux personnes résidant dans les logements existants

Les groupes de personnes âgées qui veulent préserver la viabilité du parc de logements à prix abordable existant trouveront peut-être des façons de coopérer avec les groupes provinciaux d'habitation pour établir des services récréatifs et de soins au sein de leurs collectivités. Certaines provinces sont en train d'élaborer des programmes dans l'espoir d'établir des partenariats avec le secteur privé à cette fin.

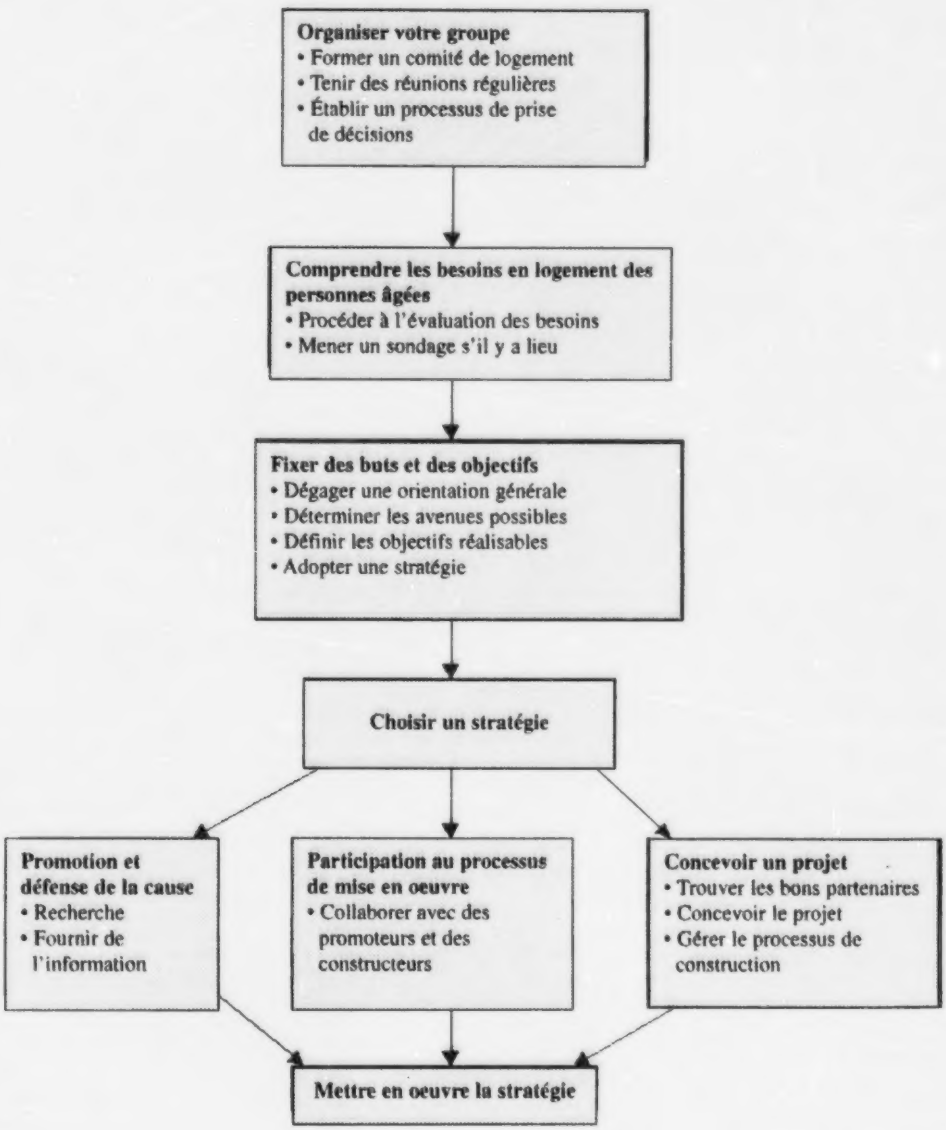
Développement communautaire

L'opposition à de nouveaux projets peut être très difficile à surmonter. Le travail de sensibilisation entrepris par les groupes communautaires en faveur d'une nouvelle initiative peuvent être extrêmement utiles pour atténuer l'opposition des résidents du quartier.

Classe politique

Il est toujours utile de tenir la classe politique locale, provinciale et fédérale au courant de ce que vous faites et de tenter d'obtenir son appui.

PARTIE DEUX :
FORMULER UNE STRATÉGIE
Un cadre d'action pour répondre aux besoins en logement des personnes âgées



5.0 COMMENT S'ORGANISER

Vous avez une idée pour le logement des personnes âgées et vous voulez y donner suite. Que faire maintenant? Si vous vous jetez immédiatement dans une activité, un programme ou un projet d'habitation, vos chances de succès seront minces. Il arrive souvent que d'excellents programmes échouent parce qu'ils ne sont pas acceptés par les personnes qu'ils sont supposés servir, ils n'obtiennent pas les ressources dont ils ont besoin ou ils ne sont pas planifiés efficacement pour être poursuivis avec succès à long terme. Ces programmes n'étaient pas de mauvaises idées : ils manquaient de préparation. Les personnes privilégiant l'action estimeront peut-être que ces étapes de préparation sont une perte de temps, mais l'expérience a démontré que la préparation est la différence cruciale entre les programmes qui échouent et ceux qui réussissent.

Votre groupe devrait être organisé d'une manière qui vous permette de prendre des décisions éclairées et de les mettre en oeuvre le plus rapidement possible. Si vous faites partie d'un grand groupe, votre première étape devrait consister à apprendre le fonctionnement de cet groupe. Qui fait quoi et quels services ou programmes sont offerts par chaque partie de l'organisation? En outre, repartir sur une bonne base est une chose qui n'existe pas. Les réussites, les échecs ou les alliances et les conflits passés influeront sur votre crédibilité. Une fois que vous aurez recueilli des impressions préliminaires au sujet de votre collectivité, des antécédents organisationnels, de la géographie, de la population, de l'économie et des politiques, vous aurez établi la base pour l'avenir et vous pourrez commencer à planifier vos interventions.

Une erreur qui est commise fréquemment consiste à passer immédiatement de la prise de conscience d'un problème à la résolution de ce dernier sans prendre les mesures nécessaires pour mieux évaluer la nature exacte du besoin. Au cours des premières étapes du processus d'action de groupe, les solutions sont prématurées.

Questions juridiques

Les institutions religieuses et les autres organismes sans but lucratif peuvent être déjà dotés d'un conseil d'administration qui sera responsable, en définitive, des décisions concernant le logement. Si vous partez à « zéro », il serait peut-être bon d'étudier la question à savoir comment structurer votre groupe sur le plan juridique.

Il peut y avoir des raisons liées aux obligations fiscales ou à la production de revenu pour lesquelles vous pouvez désirer que votre groupe soit une société ou une coopérative, une société sans but lucratif ou un groupe de bienfaisance enregistré. En outre, il se peut que des lois régissant les locateurs, les locataires, les coopératives et les habitations en copropriété s'appliquent à votre projet. Vous devriez obtenir des conseils juridiques sur ces questions. Si vos plans comprennent l'élaboration d'un projet d'habitation, on vous recommande fortement de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier. Demandez à l'avocat de se joindre à votre groupe ou retenez ses services.

Établissez un comité du logement

Si votre groupe fait partie d'un grand groupe déjà doté d'un conseil d'administration, posez-vous les questions suivantes : votre conseil d'administration possède-t-il de l'expérience dans les domaines du logement et des soins aux personnes âgées? A-t-il une vision, une motivation et un dévouement inlassable ainsi que du temps illimité à consacrer à votre cause? Si la réponse à ces questions est non, il vous faudra établir un ou plusieurs comités auxiliaires qui seront chargés de travailler à votre projet et de faire des recommandations au conseil d'administration. Vous pourriez également prendre cette mesure dans le but de gagner du temps pour les membres de votre conseil d'administration.

Si vous créez votre groupe, il vous faudra constituer votre propre conseil d'administration et, peut-être, des comités auxiliaires également, selon la portée de vos objectifs.

Peu importe votre situation, choisissez des personnes qui seront proactives et disposées à consacrer tout le temps nécessaire aux questions liées spécifiquement au logement. Vous ne pouvez tenir pour acquis que les gens agiront simplement parce qu'ils reconnaissent l'existence d'un problème. Vous devez également obtenir un engagement de la part de ces gens à faire quelque chose : donner un vote de confiance, agir à un moment particulier, assister à des réunions, promettre de l'argent, faire le suivi des tâches particulières assignées, etc.

Vous serez en mesure de prendre des décisions éclairées et d'économiser les honoraires d'experts-conseils si vos comités du logement comprennent des professionnels possédant des compétences diverses :

- gestionnaires de soins aux personnes âgées—travailleurs sociaux, gestionnaires d'infirmiers et infirmières, thérapeutes;
- spécialistes de la vente de biens immobiliers et spécialistes en commercialisation, experts-conseils en logement sans but lucratif;
- professionnels du développement—architectes, ingénieurs, gestionnaires de projet de construction;
- spécialistes en finances et spécialistes juridiques possédant des antécédents en matière immobilière;
- gestionnaires immobiliers possédant de l'expérience dans le domaine du logement des personnes âgées;
- personnes âgées qui ont déjà participé à la planification de projets de construction.

Cela peut sembler une oeuvre de taille, mais bon nombre de tels groupes ont participé au sondage qui a servi de base à la présente publication.

Il est crucial d'avoir un bon président et des réunions productives

Une fois votre comité en place, la prochaine étape consiste à affecter la responsabilité de la coordination des réunions, la consignation des décisions et le traitement de la correspondance à un président du comité du logement ou à un membre du personnel de votre groupe. Si vous avez pour objectif de construire un ensemble d'habitation, il y aura beaucoup de correspondance, notamment la préparation de demandes et de propositions. Peu importe votre objectif, assurez-vous d'aviser environ deux semaines à l'avance de la tenue des réunions. Convenez de l'ordre du jour (prévoir des durées approximatives pour chaque point à l'ordre du jour) et d'une date acceptable pour la prochaine réunion, avec les personnes qui assistent à la réunion courante.

Au début, on peut tenir des réunions mensuelles mais, à mesure que le projet prend forme, on peut avoir à prendre de nombreuses décisions importantes et il peut être nécessaire de tenir des réunions fréquentes, par exemple aussi souvent que chaque semaine.

Outre un comité du logement, la portée de votre projet nécessitera peut-être la formation de comités additionnels chargés des programmes, du financement et d'autres questions. Ces comités peuvent fonctionner en tant que comités spéciaux du comité du logement, tenant des réunions et faisant des recommandations au conseil d'administration ou au comité du logement, suivant les besoins. Le fait d'affecter des sphères de responsabilité à des comités spéciaux une fois l'élaboration du projet plus avancée rend le processus plus efficace et réduit la contribution de temps requise de chacun.

Planification en prévision de défis particuliers

Il y a plusieurs problèmes que vous êtes susceptible de rencontrer en ce qui concerne les membres de votre groupe. Il est utile de les prévoir et de planifier en conséquence.

Résistance et impatience

Les membres du groupe résistent parfois à la cueillette de données préliminaires parce qu'ils « savent déjà » tout au sujet de quelque situation avec laquelle vous tentez de composer. Plus tard, d'autres contesteront peut-être les résultats de votre recherche, pour les mêmes raisons. Parfois, les membres du groupe peuvent vouloir faire quelque chose de concret avant que le travail de base n'ait été effectué.

Examinez toutes les raisons de la démarche que vous avez adoptée et procédez au vote pour toute question litigieuse susceptible d'être soulevée. Les étapes qui ont été décrites à la Partie deux sont logiques et se sont avérées efficaces. La plupart des gens reconnaîtront ce fait et, lorsque vous aurez démontré aux dissidents que leur opinion est minoritaire, ils n'essaieront plus de débattre la question.

Getting to Yes, de R. Fisher et W. Ury, est un bon ouvrage sur la dynamique de groupe et le processus décisionnel. *Helping You Helps Me: A Guide Book for Self-Help Groups*, publié par le Conseil canadien de développement social, est un autre ouvrage recommandé.

Épuisement professionnel

Composer avec des questions concernant le logement peut être très intense et fastidieux. De temps à autre, certains membres de votre groupe ou le groupe au complet trouveront peut-être le processus ennuyeux et frustrant. Essayez de trouver de nouveaux membres enthousiastes, prenez congé, faites quelque chose de frivole - faites la fête. Dans la mesure du possible, rendez les réunions les plus agréables possibles, en offrant des rafraîchissements.

Essayez d'éviter les conversations hors sujet. Distribuez un ordre du jour (en allouant des périodes de temps) pour chaque élément et ne vous en écartez pas. Essayez de choisir un président qui est diplomate, démocratique, organisé et qui a l'expérience de la présidence de réunions.

Il pourrait également être utile de tenir une autre séance de planification pour recentrer et stimuler votre groupe.

6.0 COLLECTE DE FONDS

C'est un fait indiscutable qu'il est très difficile de faire quoi que ce soit sans argent. Vous pouvez établir un comité, discuter de vos objectifs et tenter d'obtenir le soutien de personnes et d'organisations mais, au-delà de cela, vos activités seront très limitées si vous n'avez pas d'argent. Vous aurez besoin de fonds très tôt, pour des choses telles les suivantes :

- constituer votre groupe en société;
- entreprendre des évaluations des besoins ou d'autres projets de recherche;
- payer les honoraires d'experts-conseils;
- assumer les frais administratifs.

Les subventions du gouvernement aux groupes communautaires sont plus restreintes que par le passé; vous devrez donc faire preuve de créativité et de diligence dans votre recherche de fonds. Certaines sources possibles sont énumérées ci-après. Avant de faire des démarches auprès de l'une quelconque des sources figurant sur la liste, assurez-vous d'être en mesure d'articuler clairement vos objectifs et les raisons pour lesquelles vous avez besoin de l'argent que vous demandez. Il vous faudra dresser un budget détaillé.

Groupes provinciaux d'habitation

Certains groupes provinciaux d'habitation ont des programmes susceptibles d'attribuer des fonds à des groupes communautaires, aux fins suivantes :

- effectuer des enquêtes sur les besoins et la demande ou d'autres projets de recherche;
- tenir des répertoires des logements;
- donner d'autre manière des subventions de démarrage pour des projets liés au logement.

Il vaut la peine de vérifier ces choses.

Administrations municipales

La plupart des administrations municipales font face à des restrictions financières strictes, mais elles ont peut-être accès à des sources de subventions de démarrage pour les groupes communautaires. Assurez-vous de demander si elles ont publié un guide de sources de financement pour les groupes communautaires. Ce sont là de précieuses sources d'information. Si la municipalité n'est pas au courant d'un tel document, vérifiez auprès de votre bibliothèque locale.

Fondations

Les fondations locales peuvent parfois fournir des subventions aux groupes communautaires. Dans certains centres, l'intérêt touché sur les fonds détenus en fiducie pour les transactions immobilières est utilisé pour aider les groupes communautaires à mettre en oeuvre des projets valables.

Fonds de dotation

Souvent, les personnes âgées et leurs familles peuvent verser des contributions à un fonds de construction ou dans le cadre d'autres activités de collecte de fonds lorsqu'on a fait la preuve de l'existence d'un besoin et qu'elles ont été tenues au courant du processus décisionnel.

Groupes de bienfaisance

Comme point de départ, renseignez-vous auprès de l'organisation Centraide au sein de votre collectivité. Demandez qu'on vous propose d'autres idées.

Institutions financières

Certaines institutions financières locales, telles les caisses populaires, ont établi des programmes

d'aide aux groupes communautaires ayant des objectifs tels des projets d'habitation à prix abordable. Demandez au directeur de la caisse populaire locale ce qu'il en est de la situation au sein de votre collectivité.

Institutions religieuses et clubs philanthropiques

Les institutions religieuses et les clubs philanthropiques du Canada ont une longue expérience de participation au logement. Souvent, ils agissent eux-mêmes à titre de promoteurs, ou en partenariat avec des promoteurs, mais certains d'entre eux peuvent être disposés à offrir des subventions de démarrage à d'autres groupes communautaires qui fournissent un service lié au logement des personnes âgées.

Chambres de commerce

On peut parfois persuader les chambres de commerce ou d'autres groupes commerciaux d'accorder une petite subvention pour une bonne cause, surtout si un membre de votre groupe est également membre de la Chambre de commerce locale.

Loteries

Dans bien des provinces, les groupes philanthropiques peuvent bénéficier de fonds de loteries. Si votre groupe est intéressé à cette source de fonds éventuelle, informez-vous des exigences et de la façon dont votre groupe pourrait être admis à une aide, auprès de l'exploitant de loterie local.

SCHL

Un financement pour l'élaboration de propositions peut être obtenu auprès de la SCHL par les groupes intéressés à construire un ensemble d'habitation. Les groupes doivent être en mesure de démontrer qu'ils ont des chances raisonnables d'atteindre leurs objectifs, ce qui signifie que la SCHL examinera les éléments suivants :

- faisabilité économique éventuelle du projet (les revenus sont au moins égaux aux dépenses)
- bon emplacement;
- avoir propre (c-à-d. propriété foncière);
- racines au sein de la collectivité;
- structure organisationnelle stable.

Normalement, si le projet est entrepris, les fonds doivent être remboursés. Pour de plus amples renseignements, se reporter au Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, sur le site Web de la SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca) ou composer le 1 800 668-2642.

7.0 COMPRENDRE LES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES AU SEIN DE VOTRE COLLECTIVITÉ

Maintenant que vous avez une structure en place, qui vous aidera à réaliser vos objectifs, vous devez déterminer en quoi ces derniers devraient consister. Vous avez peut-être déjà un objectif précis à l'esprit mais, comme nous l'avons mentionné, tenir pour acquis que l'on connaît les besoins de collectivité sans prendre le temps d'étudier la situation de façon exhaustive est une erreur courante. Il est très facile de se prendre à ce piège. Prenez le temps d'effectuer une évaluation adéquate des besoins. Vous serez peut-être étonné de ce que vous découvrirez.

Effectuer une évaluation des besoins

Essentiellement, votre évaluation des besoins devrait vous permettre de définir les besoins en logement des personnes âgées au sein de la collectivité, ce qui est déjà disponible pour répondre à ces besoins et où se situent les lacunes. Bon nombre d'organisations ont décidé d'agir et de consacrer du temps et de l'argent à ce qui semblait une excellente idée, pour découvrir, en dernière analyse, que leur idée n'était pas pratique. L'affectation de fonds à une évaluation des besoins est une dépense valable pour éviter des erreurs coûteuses. Ne tenez pas pour acquis que les conseils de promoteurs ou de professionnels bien intentionnés suffisent. Les circonstances sont en constante évolution et, bien qu'un projet donné puisse avoir connu beaucoup de succès, la demande est peut-être satisfaite maintenant, ou un endroit différent n'est peut-être pas convenable, ou n'importe quel nombre d'autres facteurs pourraient avoir changé.

De nombreuses ressources peuvent vous aider à effectuer votre évaluation des besoins, dont certaines sont publiées par la SCHL. Par exemple, de nombreux groupes ont recours au logiciel AÎNÉS , programme informatique contenant des questionnaires et d'autres mécanismes pour déterminer les besoins des personnes âgées en matière de logement, de services de soutien et de transports, et pour en rendre compte. Le logiciel AÎNÉS vous permet de :

- dresser des profils des personnes âgées, y compris des renseignements sur leurs conditions de logement et leur santé et sur leurs caractéristiques sociales et économiques;
- définir les caractéristiques et les conditions des logements des personnes âgées;
- déterminer toutes les installations communautaires et tous les services de soutien et de transport possibles qui sont actuellement offerts aux personnes âgées;
- découvrir les besoins insatisfaits des personnes âgées en matière de logement, de services de soutien et de transports;
- préciser le mode de prestation des services de soutien;
- définir les difficultés auxquelles font face les personnes âgées dans leur activités quotidiennes, ainsi que le type de services de soutien dont elles ont besoin et qu'elles utilisent actuellement;
- déterminer les besoins et les préférences des personnes âgées en matière de logement;
- dégager toutes les possibilités de logement qui répondront aux besoins et aux préférences des personnes âgées;
- aider les fournisseurs de services à planifier en prévision des besoins futurs en matière de services de soutien et de transport;
- favoriser la participation des personnes âgées et des groupes et groupes communautaires à l'élargissement des choix de logement pour personnes âgées;
- préparer un guide communautaire des ressources pour les personnes âgées.

Que votre groupe décide d'utiliser le logiciel AÎNÉS ou non, il s'agit là du genre d'information que vous devrez recueillir au sujet des personnes âgées vivant au sein de votre collectivité. Il se peut que certaines données aient déjà été recueillies par d'autres organisations ou groupes. Informez-vous auprès des groupes de personnes âgées importants au sein de votre collectivité ou auprès du service d'urbanisme local.

Les enquêtes peuvent être très utiles

Vous devrez probablement entreprendre une enquête de quelque nature car il est très peu probable que toute l'information dont vous avez besoin soit déjà disponible. Mener une enquête peut être très utile, pour des raisons autres que la collecte de données, bien que celle-ci soit importante, bien sûr. Une enquête peut également produire les avantages suivants :

- elle peut ajouter de la crédibilité aux objectifs de votre groupe;
- le fait de faire appel aux personnes âgées locales pour rassembler l'information élargira l'effectif de votre groupe et accroîtra l'engagement;
- la collecte de données entraînera une publicité fort intéressante;
- elle fournira peut-être la preuve de l'appui qu'exigeront les prêteurs si vous espérez élaborer un projet d'habitation.

Outre les données que vous recueillez au moyen d'enquêtes, il existe de nombreuses autres sources utiles de données excellentes, notamment le Centre d'analyse de marché de la SCHL, les ministères du logement provinciaux et les services d'urbanisme municipaux ou les ministères du développement économique. Demandez des renseignements au sujet des caractéristiques démographiques (âges et revenus) des personnes vivant dans les zones où vous vous proposez de mettre votre projet en oeuvre, des tendances en matière de migration, des tendances en matière de logement, des types de logement possiblement excédentaires, des permis relatifs au logement et des mises en chantier, etc. Ces groupes incluent souvent des sommaires ou des renseignements pertinents de Statistique Canada, mais vous pouvez obtenir des renseignements directement par télécopieur ou en visitant un bureau de Statistique Canada. Il se peut qu'on demande un prix minime pour la recherche ou pour des exemplaires sur support papier.

Voici des exemples des rapports de la SCHL qui sont publiés régulièrement : *Rapports d'enquête sur les marchés locatifs, Rapports sur le marché du neuf, Prévisions du marché de l'habitation, Tendances du marché hypothécaire et Marchés de l'habitation canadiens.*

Qui entreprendra l'évaluation des besoins?

Votre groupe pourrait organiser et effectuer sa propre évaluation des besoins, surtout si vous décidez d'utiliser le logiciel AÎNÉS, qui vous guide tout au long du processus, étape par étape, ou vous pourriez retenir les services d'un expert-conseil pour effectuer l'évaluation ou vous aider à l'effectuer. Cela exigera des dépenses. Vous pourrez peut-être conjuguer vos efforts avec ceux d'un autre groupe ou groupe communautaire ayant des objectifs comparables et partager les coûts. Si vous décidez de faire appel à un expert-conseil, il est très important d'établir le mandat soigneusement, de manière à obtenir l'information dont vous avez besoin et pour que l'expert-conseil comprenne bien le travail à accomplir.

Peu importe la façon dont vous abordez l'évaluation des besoins, gardez à l'esprit les bienfaits de la participation de bénévoles communautaires au processus de collecte de données.

En effectuant une évaluation des besoins, votre groupe sera dans une meilleure position pour élaborer une stratégie visant à répondre aux besoins en logement au sein de votre collectivité. Vous comprendrez quelles sont les possibilités et quels obstacles peuvent vous nuire. L'élaboration d'une stratégie visant à étudier les possibilités et à éviter les obstacles est le sujet du prochain chapitre.

8.0 ÉTABLISSEMENT DES BUTS ET DES OBJECTIFS

Avant d'entreprendre les travaux relatifs à un projet particulier, votre conseil d'administration ou votre comité du logement aura besoin d'un énoncé de mission et d'une entente quant aux priorités. La meilleure façon de mener cette tâche à bien consiste à réserver une demi-journée ou une journée complète pour un atelier, selon la portée de vos plans. Il serait utile de demander à une personne objective qui n'est pas membre de votre groupe et qui est bonne oratrice d'agir à titre d'animatrice. Une personne ayant l'expérience de la tenue d'ateliers ou de séminaires serait un bon choix. Un animateur fera en sorte qu'on ne s'écarte pas de l'objet de la séance et que celle-ci se déroule bien. Demandez à d'autres groupes communautaires de vous communiquer des noms si les membres de votre groupe ne connaissent personne qui puisse assumer ce rôle efficacement.

Présentez un sommaire des tendances

Commencez votre atelier par un sommaire des statistiques et des tendances relatives au marché du logement au sein de votre collectivité et qui sont susceptibles d'influencer vos décisions. Ce sommaire sera fondé sur les données recueillies au cours de l'évaluation des besoins.

Dégagez une orientation générale

Outre les tendances extérieures en matière de démographie et de logement, vous devrez tenir compte des limites et du potentiel de votre groupe.

Définissez les possibilités révélées par le sommaire des tendances, et les ressources à votre disposition (biens-fonds, immeubles disponibles à des fins de conversion, etc.).

Définissez tout point fort et tout point faible susceptibles d'influer sur vos plans.

Définissez des objectifs réalisables

Si ce n'est déjà fait, il vous sera très utile de lire la Partie trois avant de commencer à définir des objectifs réalisables. Cette partie décrit quelques-unes des démarches générales que les groupes de partout au Canada ont adoptées pour aider à répondre aux besoins en logement des personnes âgées au sein de leurs collectivités. Les chapitres de la Partie trois sont structurés comme suit :

Dans le chapitre 9, Travailler avec le secteur du logement, on analyse des instruments tels la recherche, la transmission de données à la classe politique et aux personnes âgées elles-mêmes (p. ex., répertoires des logements) et la prestation d'une aide à d'autres groupes susceptibles d'avoir besoin d'un appui sur des questions importantes (p. ex., demandes de rezonage).

Dans le chapitre 10, Travailler en partenariat, on décrit comment les personnes âgées peuvent contribuer à obtenir le logement qu'elles veulent et dont elles ont besoin, sans construire les logements elles-mêmes.

Le chapitre 11, Élaborer un projet vous-même, a pour but de fournir quelques renseignements essentiels pour les groupes qui veulent participer au processus d'élaboration lui-même.

Peu importe le but que vous choisissez, il vous aidera à réduire le temps nécessaire à l'établissement des objectifs, si vous formez des sous-groupes pour définir ces éléments. Affectez une période de temps spécifique à cette fin, regroupez-vous, passez en revue les constatations de chaque sous-groupe et établissez un consensus sur les questions de fond. L'animateur ou le président de l'atelier devrait consigner vos constatations et vos décisions.

Adoptez une stratégie et un plan d'action

Le rapport définitif sur votre atelier d'établissement des objectifs peut être incorporé dans un document stratégique officiel ou des règlements administratifs. Une fois ces documents établis en tant que lignes directrices, la continuité sera assurée d'un conseil d'administration ou d'un comité et ses membres à un autre.

Il sera maintenant temps d'élire tout comité spécial dont vous aurez besoin et de dresser un plan d'action initial, qui comprendra, notamment :

- énoncé des besoins;
- valeurs fondamentales sur lesquelles vos plans sont basés;
- objectif général de vos plans;
- groupe cible que vous voulez atteindre;
- changement désiré ou sensibilisation que vous voulez réaliser;
- rôles, tâches et délais d'exécution pour la mise en oeuvre du plan d'action;
- plans d'évaluation;
- budget et autres exigences en matière de ressources.

Le plan d'action devrait être dressé selon un ordre chronologique et des personnes ou des comités particuliers devraient être affectés à l'exécution de chaque tâche dans un délai précis. Prévoyez des réunions pour ces dates approximatives et convenez de la structure des rapports des comités. Par exemple, des plans financiers basés sur des estimations brutes de la construction ou un rapport d'un expert-conseil joint à un rapport officiel de chacun des comités, l'ordre du jour et le compte rendu de la dernière réunion peuvent être le type de structure qui fonctionnerait pour votre groupe. Examinez les progrès réalisés à chaque réunion et rajustez les délais d'exécution ou la liste de tâches, selon les besoins.

Peu importe le but ou l'objectif choisi par votre groupe, vous aurez besoin de ressources financières pour vous aider à l'atteindre. Certaines des façons d'obtenir ces ressources sont décrites dans la Partie trois.

PARTIE TROIS :
INTERVENTIONS POSSIBLES

9.0 TRAVAILLER AVEC LE SECTEUR DU LOGEMENT

Ce chapitre porte sur certaines des voies que suivent les groupes communautaires dans leur quête de meilleurs logements pour les personnes âgées, qui ne concernent pas directement l'élaboration d'un projet d'habitation. Pour les groupes intéressés à l'élaboration de projets les chapitres 10 et 11 fournissent des renseignements de base sur le processus. La liste d'activités possibles présentée dans ce chapitre n'est pas exhaustive mais sert uniquement à des fins d'illustration.

À mesure que vous passez la liste en revue, gardez à l'esprit que votre groupe n'est pas obligé de s'engager seul dans la mission qu'il a choisie. Selon le but que vous choisirez en définitive, il serait peut-être judicieux pour vous de joindre vos forces à celles d'un autre groupe animé des mêmes idées au sein de votre collectivité, d'établir un partenariat avec un promoteur, ou même de consacrer l'énergie et l'engagement de votre groupe aux objectifs d'un groupe déjà établi. À moins que votre groupe n'ait adopté un projet très clairement défini et facile à gérer, travailler seul est souvent difficile.

Recherche

Bon nombre de groupes communautaires ont étudié les besoins en logement dans leurs régions, souvent en tant qu'étape préliminaire à l'élaboration d'un projet d'habitation, mais, tout aussi souvent, pour servir de source d'information très utile à une vaste gamme d'organisations locaux. Il existe des mécanismes officiels pour recueillir des données sur les besoins en logement locaux. La SCHL a mis au point un tel mécanisme qu'un grand nombre de groupes ont jugé très utile. D'autres ont eu recours à des tribunes communautaires comme source d'information, aux membres des organisations de personnes âgées locales, à des groupes religieux ou à des enquêtes publiées dans les journaux locaux. Il existe différentes façons de recueillir des données pertinentes pouvant être utilisées à de nombreuses fins. Nous analysons certaines d'entre elles un peu plus loin dans ce chapitre.

Bien sûr, il n'est pas nécessaire que vos activités de recherche soient restreintes à la collecte de données. Vous pourriez élaborer une stratégie de logement que vous aimeriez que votre conseil local adopte, ou vous pourriez regrouper toutes les données qui existent déjà au sujet des besoins en logement des personnes âgées au sein de votre collectivité, et utiliser ces données pour décider de votre ligne de conduite.

Promotion et défense de la cause

Votre groupe pourrait décider qu'un effort constant pour tenir les décideurs communautaires au courant des questions concernant le logement des personnes âgées est la façon la plus efficace d'influer sur le cours des évènements. Voici quelques façons de ce faire.

- Établissez une association de personnes animées par les mêmes idées au sein de votre collectivité, s'il n'en existe pas déjà une. Il peut y avoir des personnes et des groupes ayant des intérêts similaires à ceux de votre groupe et qui auraient une voix plus forte s'ils étaient unis plutôt que seuls. Ce regroupement pourrait faire toutes sortes de choses ensemble, par exemple présenter des propositions conjointes pour obtenir des fonds destinés à l'élaboration d'une stratégie de logement communautaire.

- Si vous avez établi une base de données sur un sujet ou des sujets particuliers, utilisez-la pour attirer l'attention des personnes qui seraient peut-être en mesure de vous aider à atteindre vos objectifs. Vous pourriez décider, par exemple, d'essayer de convaincre votre municipalité de faire don de terrains lui appartenant à des organisations de personnes âgées, à des fins de logement. Ou vous pourriez vous concentrer sur les groupes

religieux ou les clubs philanthropiques possédant des terrains excédentaires.

- Songez à ce que votre groupe pourrait faire pour favoriser la création d'un plus grand nombre de types de logement non conventionnels mais peut-être à prix plus abordable que ceux des immeubles d'habitation bas classiques. Qu'en est-il des appartements secondaires, par exemple, ou des logements usinés? Votre groupe pourrait lancer une campagne pour persuader les décideurs municipaux d'être plus ouverts à ce type de logement qu'ils ne le sont parfois.

- Faites des présentations auprès des représentants élus comme les ministres fédéraux et provinciaux, les maires et les conseillers locaux sur toute question pertinente pour vous et votre groupe. Ne tenez pas pour acquis que le statu quo continue d'exister en raison de quelque droit naturel. Il n'y a pas de tel droit et les gens peuvent changer les choses, et le font. Vous pouvez présenter des arguments en vue d'obtenir des fonds, aux fins de programmes ou de la modification des règlements et des politiques en vigueur, pour obtenir un terrain où construire en ensemble d'habitation, aux fins de rezonage d'un emplacement qui serait excellent pour un projet, ou dans n'importe quel autre but qui aiderait à répondre aux besoins en logement des personnes âgées au sein de votre collectivité.

- Tenez les promoteurs locaux au courant des attributs désirables des ensembles d'habitation pour personnes âgées. Faites une présentation à votre institut de développement urbain local, s'il y en a un, ou convoquez une réunion à laquelle vous inviterez tous les promoteurs locaux.

- Si les forces du « pas dans ma cour » sont solides au sein de votre collectivité et que les groupes de quartier s'opposent avec succès aux projets de construction des logements pour personnes âgées, votre groupe pourrait se structurer de manière à devenir une ressource communautaire pour lutter contre le syndrome « pas dans ma cour ».

- Parmi les autres options, signalons la publication d'un bulletin d'information, la proposition que votre station de télévision locale produise une émission sur le logement pour les personnes âgées, ou la sensibilisation des candidats politiques aux enjeux relatifs au logement des personnes âgées, si on est en période d'élection.

Transmission de l'information aux personnes âgées

Il existe un large éventail de renseignements dont les personnes âgées ont besoin pour faire des choix éclairés au sujet des choix de logement. Votre groupe pourrait peut-être jouer un rôle à ce chapitre.

- Les services d'archives de certaines collectivités tiennent à jour des renseignements sur tous les projets de logement pour personnes âgées existants au sein de la collectivité, y compris des renseignements sur l'emplacement, les loyers, les commodités, etc. S'il n'existe pas de tel répertoire au sein de votre collectivité, votre groupe pourrait envisager d'en dresser un.

- Si un grand nombre de personnes âgées de votre collectivité ne sont pas au courant des services qui existent pour les aider à demeurer dans leurs maisons, tentez de convaincre les fournisseurs de services d'améliorer les services d'information existants, ou préparez une brochure décrivant les services offerts et faites-en la distribution générale à l'échelle de votre collectivité.

- Tentez de repérer les répertoires des programmes liés à l'habitation publiés par des gouvernements et d'autres organismes. Si aucun répertoire n'a été publié, évaluez la possibilité de créer une base de données ou d'élaborer un document d'information sur les ressources locales.

- Organisez une conférence. Un événement comme celui-ci peut servir de nombreuses fins utiles. Une conférence peut aider à regrouper des gens ayant des objectifs comparables, ce qui peut engendrer encore davantage d'énergie. Une conférence peut servir de tribune pour l'échange de renseignements utiles, et produire une publicité précieuse pour la cause du logement des personnes âgées au sein de votre collectivité. Une conférence peut même réunir des fonds!

- Assistez à des conférences afin d'accroître la connaissance de votre groupe et sa capacité de s'adapter à des conditions nouvelles en apprenant le plus possible sur les questions concernant le logement des personnes âgées.

- Créez un centre de consultation pour la communication de renseignements sur le logement. Tenez une liste d'experts-conseils qualifiés pour les groupes qui désirent poursuivre l'élaboration d'un projet d'habitation. Créez une bibliothèque (de nombreux documents excellents sont gratuits) et une bibliographie. Formez des bénévoles pour fournir des renseignements utiles aux personnes âgées et aux groupes de votre collectivité.

- Tout ce qui est mentionné ci-dessus. Votre groupe pourrait devenir une source à guichet unique d'aide, de directives, de conseils et de renseignements sur les questions concernant le logement des personnes âgées au sein de votre collectivité.

10.0 TRAVAILLER EN PARTENARIAT

Le processus de production de logements est complexe et fastidieux de temps et certains groupes communautaires peuvent ne pas désirer y participer directement. Ce chapitre s'adresse à ces groupes.

Quels sont les différents types de partenariats?

Approche minimale : influencer le processus

Il existe un certain nombre de façons, pour les groupes, d'influencer la production de logements convenables pour les personnes âgées au sein de leurs collectivités, sans participer eux-mêmes pleinement au processus. Dans la plupart des cas, ces groupes comprennent bien les besoins en logement de leurs collectivités. Ils ont peut-être même une vision du genre de projet d'habitation qui répondrait le mieux aux besoins de la collectivité. Ce dont ils ont besoin, c'est de quelqu'un qui possède les compétences nécessaires et qui est disposé à diriger le processus de production des logements en leur nom.

Habituellement, une telle relation n'exige pas d'accords juridiques régissant les responsabilités et les obligations. La relation serait plutôt consensuelle, fondée sur un sentiment d'avantage commun. Par exemple, un groupe de personnes âgées pourraient désirer vivre dans le même immeuble, contenant le type de logements et de commodités qui sont importants pour les membres du groupe. Plutôt que d'avoir à construire l'immeuble lui-même, le groupe pourrait trouver un promoteur qui, en échange d'un marché prêt pour un certain nombre ou pour la totalité des logements de l'immeuble, accepterait de construire l'ensemble d'habitation selon les caractéristiques désirées par le groupe.

Ententes officieuses de partenariat

Un groupe et un promoteur pourraient établir une relation officieuse selon laquelle si le projet est fructueux, le promoteur obtiendrait le contrat de développement ou de construction de l'ensemble d'habitation.

L'affectation d'un emplacement au logement des personnes âgées par une municipalité est un autre exemple. En échange de son appui auprès de la municipalité, un groupe de personnes âgées pourrait demander qu'un promoteur construise le type de projet qui répondrait le mieux aux besoins en logement de la collectivité. Par ailleurs, le groupe pourrait agir à titre d'expert-conseil tout au long de l'élaboration du projet et de la construction, en faisant état au promoteur des préférences locales en matière de logement.

Il se peut qu'il ne soit pas facile pour un groupe de personnes âgées de trouver un promoteur disposé à établir une alliance avec lui; toutefois, il existe quelques voies possibles à explorer.

Les membres de votre groupe connaissent peut-être des constructeurs, des promoteurs ou des architectes intéressés à analyser un besoin en logement défini, surtout si ces personnes perçoivent un avantage à s'associer à votre groupe. Il est habituellement plus facile pour les promoteurs d'obtenir des rezonages ou de promouvoir un projet si un organisme communautaire authentique sans but lucratif participe au projet de quelque façon, ou il peut y avoir des participants de l'industrie ayant un intérêt particulier pour le type de projet que vous proposez et qui pourraient être persuadés d'assumer la majeure partie du travail de développement.

Si votre groupe ne connaît pas d'architectes ou de promoteurs, une bonne façon de trouver quelqu'un qui serait peut-être intéressé consiste à le demander à d'autres groupes communautaires ayant de l'expérience dans le domaine du logement. Ces derniers peuvent avoir participé eux-mêmes à l'élaboration d'un projet ou ils sont peut-être actifs d'autres manières dans les questions liées au logement au sein de la

collectivité. Les urbanistes municipaux peuvent également être des personnes utiles à qui s'adresser.

Lancer un appel de propositions

Un appel de propositions est une façon de déterminer l'étendue de l'intérêt d'une collectivité pour une initiative. Un appel de propositions peut être publié dans un journal, ou les groupes peuvent adresser l'appel aux candidats éventuels figurant sur une liste sélective. Souvent, un appel de propositions est lancé parce que l'auteur de l'appel a besoin d'un service ou d'un produit pour lequel il est disposé à payer. Dans le cas des organisations de personnes âgées désirant répondre aux besoins en logement d'une collectivité, le but de l'appel serait quelque peu différent, à savoir le suivant : communiquer le fait qu'un besoin en logement a été défini par un organisme communautaire sans but lucratif, qu'il existe une possibilité de répondre à ce besoin et que l'organisme parrain aimerait discuter des possibilités avec les participants industriels intéressés.

Au cours des discussions, l'organisme parrain pourrait expliquer clairement aux candidats exactement en quoi consiste le rôle qu'il désire jouer dans le processus. Les rôles convenables pourraient se restreindre simplement à l'échange d'information, ou l'organisme parrain pourrait vouloir assumer un rôle un peu plus actif, en matière de commercialisation, par exemple.

Il se peut qu'un appel de propositions de cette nature ne reçoive absolument aucune réponse, mais il en coûte très peu de tâter le terrain de cette façon. Bien sûr, si un groupe parrain a des terrains à offrir, la réponse à l'appel est susceptible d'être un peu plus enthousiaste. Dans ce cas, il est également probable que l'organisme parrain voudra assumer un rôle plus actif dans le cadre du processus d'élaboration, tel que décrit au chapitre 11.

Des promoteurs peuvent également communiquer avec vous

Il n'est pas rare que des promoteurs communiquent avec des organismes sans but lucratif, plutôt que l'inverse. Cela se produit habituellement si l'organisme est propriétaire de terrains qui pourraient être aménagés. Dans ces cas, l'organisme pourra assumer un rôle très restreint (p. ex., prestation de conseils ou accès à des acheteurs/locataires éventuels) et permettre simplement au promoteur de diriger le processus. Toutefois, la plupart des groupes propriétaires de biens-fonds préfèrent assumer un rôle plus important dans le processus d'élaboration.

En aidant d'autres groupes

Il peut y avoir, au sein de votre collectivité, de nombreux autres organismes sans but lucratif qui ont assumé un rôle actif dans l'élaboration d'un projet d'habitation. Vous serez peut-être en mesure de répondre aux besoins de votre groupe en aidant le groupe plus actif de quelque manière.

Entreprises communes

Les groupes peuvent établir une association officielle de quelque nature avec un promoteur ou un constructeur du secteur privé. Une telle entente peut fonctionner lorsque les deux parties ont un avantage qui est valable pour l'autre. Par exemple, le groupe communautaire peut avoir accès à un terrain appartenant à la municipalité, à prix attrayant. Par ailleurs, le promoteur peut posséder un terrain convenable à l'égard duquel la municipalité serait disposée à accorder certaines concessions si le terrain est aménagé de concert avec un groupe communautaire local.

Ces associations peuvent être fructueuses lorsqu'un groupe a accès à des conseils indépendants au sujet du processus d'élaboration, préférablement par l'intermédiaire de son propre conseil d'administration, ou lorsque le promoteur est hautement recommandé par un autre groupe communautaire. Autrement, le partenariat pourrait être trop inégal, sur le plan de l'expertise, pour bien fonctionner. Cela peut être une question particulièrement importante au sein des petites collectivités, où travailler avec un promoteur peut être le seul choix pratique. Les promoteurs voudront également être convaincus que votre groupe est un bon groupe avec lequel travailler

et que vos efforts concertés sont susceptibles de mener à des réalisations concrètes.

Si votre groupe est intéressé à travailler avec un promoteur mais n'en connaît aucun, le meilleur endroit pour commencer ses recherches est probablement auprès de votre service d'urbanisme local. Les urbanistes seront peut-être en mesure de vous diriger vers les propriétaires de terrains, lorsqu'une entente de partenariat serait particulièrement intéressante pour les deux parties.

Partenariat avec un autre groupe communautaire

Un autre groupe ayant des objectifs comparables peut avoir déjà élaboré un projet d'habitation et avoir besoin de nouveaux bénévoles engagés et énergiques avant de pouvoir passer au projet suivant, ou deux groupes pourraient bénéficier du pouvoir du nombre lorsqu'il s'agit de réunir des fonds, de commercialisation ou de l'obtention d'un appui politique.

Trouvez un groupe animé des mêmes idées, en parlant à des groupes de défense des droits des personnes âgées au sein de votre collectivité, ou demandez au Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL s'il connaît un autre groupe qui travaille aux mêmes fins que les vôtres.

11.0 ÉLABORER UN PROJET VOUS MÊME

Il existe des groupes oeuvrant au logement qui veulent élaborer eux-mêmes un projet d'habitation, et le présent chapitre s'adressent à eux.

Les avantages et les désavantages d'élaborer un projet vous-même sont analysés ci-dessous et cette analyse est suivie de quelques conseils et suggestions sur la façon de trouver (et de payer pour) des ressources extérieures.

L'élaboration peut exiger beaucoup de travail

À moins que votre groupe n'ait déjà élaboré un projet d'habitation ou qu'il soit doté d'un conseil d'administration expérimenté et possédant un grand nombre de compétences, vous devriez envisager sérieusement de retenir les services de professionnels. Un groupe de bénévoles, peu importe à quel point il est bien intentionné, sera sérieusement désavantagé sans l'aide d'experts. Il est facile et tout à fait normal de se décourager de temps à autre au cours du processus. L'absence d'une aide experte accroîtra certainement le quotient de frustration.

De nombreux groupes retiennent les services d'experts-conseils

Un expert-conseil en développement est une personne qui connaît le processus de A à Z et qui offre ses services à un groupe en échange d'honoraires.

Les bureaux d'experts-conseils en développement peuvent être à but lucratif ou sans but lucratif. Dans la plupart des grandes villes du Canada, vous serez en mesure d'en trouver des deux types. Dans les petits centres, vous aurez peut-être de la difficulté à trouver l'un ou l'autre. L'avantage de faire appel à un expert-conseil en développement, c'est que ce dernier sait comment fonctionne le processus et qu'il peut être d'une aide inestimable pour mettre le projet en branle. Le principal désavantage est que vous ne serez peut-être pas en mesure d'en trouver un qui soit compétent et, même si vous en trouvez un, vous devrez le payer. (Bien sûr, cela n'est pas considéré comme un désavantage par les experts-conseils en développement.)

Demandez à d'autres groupes de votre collectivité qui ont déjà élaboré un projet d'habitation s'ils ont eu recours aux services d'un expert-conseil en développement et, le cas échéant, s'ils en étaient satisfaits. Si cette méthode ne fonctionne pas, téléphonez au bureau de la SCHL le plus proche ou au Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation pour voir si on peut vous aider, ou demandez quelques conseils au service d'urbanisme de votre municipalité. S'il existe une organisation de défense des droits des personnes âgées au sein de votre collectivité, elle peut être une excellente source de conseils.

Quelles étapes devez-vous suivre?

Peu importe comment vous choisissez de procéder, vous devrez composer avec tous les éléments du processus d'élaboration, de façon plus ou moins détaillée. Nous abordons brièvement les éléments les plus importants ci-après.

Choix de l'emplacement

Si vous partez à zéro, sans emplacement déterminé au préalable, songez au type d'emplacement que vous voulez envisager et aux caractéristiques que vous y recherchez. Bon nombre de municipalités louent à des groupes communautaires des terrains municipaux à des tarifs inférieurs aux prix du marché. Discutez –en avec les urbanistes. Il peut également y avoir des règles, au sein de votre collectivité, qui permettent à un promoteur de construire un certain pourcentage de logements à prix abordable en échange de quelque chose d'autre, par exemple, une densité accrue sur l'emplacement et, par conséquent, il peut y avoir des promoteurs qui cherchent un groupe communautaire avec qui travailler. Le service

d'urbanisme sera également au courant de ces choses.

Songez aux éléments suivants :

- Le coût des terrains au sein de votre collectivité. Dans certains grands centres, la valeur marchande des terrains est tellement élevée qu'il peut être très difficile de rendre votre projet économiquement réalisable.

- La proximité des services. Idéalement, les ensembles d'habitation pour les personnes âgées devraient être situés à proximité des transports publics, des magasins, des installations culturelles et récréatives et des services médicaux.

- Le zonage. Si le terrain qui vous intéresse n'est pas zoné convenablement pour le genre d'aménagement que vous projetez, vous pourriez devoir vous soumettre à un processus de rezonage long et ardu. Assurez-vous de comprendre dans quoi vous vous engagez et soyez prêt à être confronté au syndrome « pas dans ma cour » (PDMC). Reportez-vous à la bibliographie, pour obtenir quelques sources d'information utiles pour faire échec au PDMC.

Questions entourant la conception

Vous aurez besoin d'un architecte assez rapidement; toutefois, il y a quelques questions fondamentales auxquelles votre groupe peut réfléchir lui-même. Il existe quelques excellents documents pour vous aider, dont certains figurent dans la bibliographie. Les questions importantes entourant la conception comprennent notamment :

- Qui est votre groupe client et que recherche-t-il en matière de conception de projet?

- Réfléchissez attentivement à l'ampleur possible de votre projet. Celle-ci dépendra d'un grand nombre de facteurs, notamment du coût et des dimensions de l'emplacement, mais gardez à l'esprit que vous devrez trouver des personnes pour occuper tous les logements et que cela peut représenter un défi à une époque où les fonds de subventions gouvernementales sont très rares.

- Quels services voulez-vous offrir et quelles en seront les incidences sur la conception de l'immeuble? Cette question est en train de devenir cruciale dans l'élaboration de projets d'habitation pour personnes âgées au Canada, car on reconnaît de plus en plus l'importance de la capacité de vieillir sur place.

Faisabilité

Votre projet fonctionnera-t-il, sur le plan économique? Serez-vous en mesure de produire suffisamment de recettes pour compenser les coûts? Une fois les logements construits, y aura-t-il suffisamment de fonds pour les gérer?

On obtient les réponses à ces questions au moyen d'une étude de faisabilité. Le principal instrument utilisé aux fins d'une étude de faisabilité est connu sous le nom de pro forma, qui est simplement une comparaison entre les recettes et les dépenses. Si les recettes ne sont pas au moins égales aux dépenses, vous devrez envisager d'autres façons d'accroître les recettes ou de réduire les coûts (ou les deux).

Un pro forma pour un projet de logements locatifs est un peu plus complexe parce que vous devez examiner les recettes et les dépenses sur une longue période de temps pour déterminer si votre projet fonctionnera ou non. Toutefois, l'idée de base est la même, à savoir établir une comparaison entre les recettes et les coûts.

Commercialisation

Si votre plan semble avoir des chances de réussir, il est maintenant temps d'obtenir des engagements du marché que vous ciblez. À moins que vous ne disposiez de sommes importantes à investir dans le projet (ce qu'on appelle habituellement l' « avoir propre »), les prêteurs et les assureurs exigeront qu'une majorité d'acheteurs, peut-être jusqu'à 80 p. 100 d'entre eux, soient des acheteurs engagés, avant de

vous accorder un financement hypothécaire. « Engagés » signifie que les gens ont fait des dépôts.

Peut-être que la plupart des logements de votre projet sont déjà réservées mais, si ce n'est pas le cas, vous devrez concevoir et mettre en oeuvre un plan de commercialisation efficace. Parce que vos experts-conseils ou vos partenaires auront de l'expérience dans ce domaine, ils vous seront d'un grand secours. Toutefois, vos relations avec la collectivité et votre réputation sont les instruments de commercialisation les plus efficaces dont vous disposerez.

Financement de votre projet

Il y a des années, la plupart des projets d'habitation pour personnes âgées étaient financés par un palier de gouvernement ou l'autre. Aujourd'hui, la réalité est très différente. La plupart des projets ne sont pas subventionnés par les gouvernements, bien que la SCHL soit très active dans l'assurance des prêts. Ce que cela signifie, c'est que la SCHL assure les fonds que les banques et les autres prêteurs accordent aux groupes comme le vôtre pour construire des ensembles d'habitation. Sans cette assurance, le financement ne serait pas disponible du tout, ou ne serait offert qu'aux groupes en mesure d'affecter euxmêmes des sommes très importantes au projet. Généralement, vous devrez disposer d'un comptant minimal équivalant à 25 p. 100 du coût du projet pour être admissible à un prêt hypothécaire ordinaire. Si vous travaillez avec le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL, assurez-vous de discuter de tous les détails du financement du projet.

Peu importe si votre financement est assuré, vous aurez besoin d'avoir propre. L'avoir propre est souvent réuni par les personnes âgées elles-mêmes, habituellement au moyen de la vente d'une maison. Dans d'autres cas, des groupes religieux, des clubs philanthropiques ou des municipalités peuvent offrir un terrain aux groupes communautaires, à prix réduit, ce qui sert également d'avoir propre. Ou vous pourriez lancer une campagne de collecte de fonds. Dans le chapitre 9, on explique de quelques façons de réunir des fonds.

Vous aurez besoin d'un prêt à court terme, appelé un prêt à la construction, pour construire l'ensemble d'habitation; puis, vous aurez besoin d'argent pour rembourser ce prêt. Le prêt peut être remboursé au moyen de fonds hypothécaires, empruntés par des personnes ou par le groupe, et remboursés sur une longue période, ou au comptant, si votre groupe finance son projet au moyen de la vente des maisons des membres.

Il est souvent très difficile de construire des logements abordables pour les personnes âgées à faible revenu. Certains groupes ont eu recours à des techniques de financement inédites pour réduire le coût des logements pour certains résidents. Par exemple, certains logements peuvent être vendus selon la valeur marchande, même si le coût de la construction était inférieur en raison du don de terrains, par exemple. Le surplus peut ensuite être utilisé pour réduire le coût des logements pour les membres à plus faible revenu.

Processus de construction

Si, à un moment dans l'avenir, vous avez besoin de connaître les détails du processus de construction, félicitations! Cela signifiera probablement que vous avez parcouru avec succès le processus d'élaboration de projet et que vous êtes dans l'heureuse position de vous inquiéter des permis de construction, des appels d'offres et des lettres de crédit. Vous pouvez vous informer au sujet de ces questions et d'autres détails du processus de construction en consultant d'autres documents de la SCHL.

Occupation et gestion immobilière

Dans un sens, vous envisagiez les questions d'occupation et de gestion immobilière depuis le début, dès que vous avez commencé à songer aux personnes que vous voulez voir vivre dans l'ensemble d'habitation que vous étiez en train de créer. Bien que votre première priorité puisse être les membres de votre groupe, assurez-vous de ne

pas violer quelque loi de votre province régissant les droits de la personne.

Voici d'autres points auxquels vous devez réfléchir dès le début :

- les critères que vous adopterez pour l'occupation (premier arrivé, premier servi?);
- la méthode de gestion immobilière que vous vous proposez de mettre en oeuvre;
- la question à savoir si vous ferez participer les résidents à la gestion de leur projet et de quelle façon;
- la question à savoir si la responsabilité que votre groupe a assumée pour l'élaboration du projet doit être transférée à quelqu'un d'autre à un moment donné et comment elle doit l'être. Gardez à l'esprit que l'immeuble que vous créez sera là pour longtemps!

BIBLIOGRAPHIE ANNOTÉE

Il existe des centaines d'ouvrages sur le logement pour les personnes âgées. La courte bibliographie qui suit a pour but de proposer quelques sélections sur plusieurs sujets susceptibles d'intéresser les lecteurs. Un grand nombre de ces publications peuvent être obtenues par l'intermédiaire du Centre canadien de documentation sur l'habitation de la SCHL.

Développement communautaire

BC Ministry of Health and Ministry Responsible for Seniors. (1994). *Healthy Communities: The Process.* Victoria: Ministry of Health.

Bien que le document soit axé sur les besoins en santé, il est très utile pour aider à définir les besoins et à prendre des mesures pour y répondre.

BC Seniors Housing Advisory Committee. (1992). *Planning Seniors' Housing and Services: A Community Development Approach.* Vancouver : SCHL et BCHMC.

Rapport axé sur la résolution des besoins en logement des personnes âgées, utilisant un modèle d'initiative personnelle et de développement communautaire. Comprend une liste de vérification qui aidera les groupes locaux à planifier en fonction des besoins des personnes âgées en matière de logement et de services connexes au sein de la collectivité. Environ la moitié du guide est consacrée à la collecte de données pertinentes, similaires à celles qui figurent dans le guide de la SCHL intitulé *Planification du logement et des services de soutien à l'intention des aînés* et dans le logiciel AÎNÉS. L'autre moitié est consacrée à la phase des interventions, pour aider les collectivités qui décident que des interventions sont à la fois nécessaires et justifiées. Les étapes sont définies clairement, quoique brièvement.

Mustard Seed Network. (1991). *A Guide to Affordable Housing Development.* Vancouver: The Mustard Seed Network.

Guide de 22 pages, réparti en quatre principales étapes : planification, regroupement de ressources (humaines et financières), intervention (conception, construction et gestion) et période postérieure à la construction. Deux études de cas y figurent également. Bien que bref et rédigé à une époque où des fonds pour le logement subventionné étaient encore disponibles, il s'agit d'un document très utile qui énonce clairement toutes les étapes que les groupes doivent suivre pour élaborer un projet d'habitation.

Publications sur le logement pour les personnes âgées

Chappell, Neena et John Horne. (1987). *Housing and Supportive Services for Elderly Persons in Manitoba.* Winnipeg : Société manitobaine d'habitation et de rénovation, Commission des services de santé du Manitoba, et SCHL.

Analyse les coûts de la fourniture de logements et de services de soutien aux personnes âgées vivant dans leurs foyers et dans trois types d'habitation, partout au Manitoba : services de soutien offerts à l'interne, services de soutien offerts à l'externe et établissements de soins multi-niveaux. L'analyse fait ressortir les raisons sous-jacentes à l'accent accru placé sur les services de soutien communautaires pour personnes âgées, par opposition au placement dans des établissements.

SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). (1999). *Logement pour les Canadiens âgés.* Ottawa : SCHL.

Guide exhaustif pour la planification, la conception, l'élaboration, la commercialisation et la gestion des logements pour les personnes âgées de 55 ans et plus.

———. (1999). *Les choix de logements pour les personnes atteintes de démence.* Ottawa : SCHL.

Guide destiné à sensibiliser le public aux types et aux choix de logement qui peuvent être mis à la disposition des personnes atteintes de démence.

———. (1998). *Planification du logement et des services de soutien à l'intention des aînés*, Ottawa : SCHL.

Instrument et guide de planification novateur, destiné à aider les collectivités individuelles, partout au Canada, à prévoir les besoins en logement actuels et futurs des personnes âgées et à planifier en conséquence. Il intéressera les fournisseurs de logements et de services de soutien privés, publics et sans but lucratif, les municipalités, les chercheurs, les planificateurs, les experts-conseils, les promoteurs et les courtiers en immeubles. Le guide est destiné à aider ces intervenants à recueillir et à analyser les données locales afin d'évaluer les besoins et les préférences des personnes âgées en matière de logement et de services de soutien, et à définir et planifier des stratégies visant à satisfaire ces besoins et préférences. Les utilisateurs de ce guide seront en mesure de traiter et d'analyser les données manuellement. Une version informatisée du guide AÎNÉS, conçue pour permettre aux utilisateurs de traiter et d'analyser les données au moyen d'ordinateurs personnels, peut également être obtenue auprès de la SCHL.

———. (1992). Loger une population vieillissante. Ottawa : SCHL.

Lignes directrices sur le choix de logements convenables pour les personnes âgées, qui sont bien conçus, à prix abordables et commercialisables. Contient également un aperçu du processus de production de logements.

———. (1991). *Choix de logements pour les Canadiens de plus de 75 ans.* Ottawa : SCHL.

Ce rapport donne un profil de la population âgée de plus de 75 ans, analyse les effets du vieillissement ainsi que les options disponibles, reconnaît que les solutions en matière de logement pour les personnes âgées de plus de 75 ans doivent pouvoir regrouper le logement et les services de soutien.

———. (1988). *Logements pour AÎNÉS.* Ottawa : SCHL.

Une liste, exhaustive mais quelque peu vieillie, de livres, de rapports et de périodiques sur le logement des personnes âgées.

———. (1987). *Un choix de logements pour les Canadiens âgés.* Ottawa : SCHL.

Ce document a pour but de sensibiliser le public aux choix et aux types de logements qui sont offerts ou qui pourraient être offerts aux Canadiens âgés (à l'exclusion des centres d'hébergement et des autres établissements fournissant des soins de santé). Le rapport décrit les avantages et les désavantages de tout un choix de logements, y compris « ne pas bouger ».

———. (1987). *Les logements pour personnes âgées : Guide de conception.* Ottawa : SCHL.

Présente des lignes directrices pour le logement des personnes âgées qui sont en santé et assez mobiles pour vivre dans des maisons ou des appartements autonomes.

Gutman, Gloria et Norman Blackie. (1988). *Housing the Very Old.* Burnaby, BC : Gerontology Research Centre, Simon Fraser University.

Il s'agit d'un sommaire des présentations de symposiums en 1984. Les sections principales, chacune étant répartie en soussections rédigées par différents auteurs, portent sur les sujets suivants : « cadre démographique et conceptuel », « autres modèles de financement », « processus d'élaboration » « autres modèles/approches en matière de logement pour personnes âgées », et « conception et évaluation ». Le document présente un examen des statistiques sur le logement pour personnes âgées, des tendances et des besoins en matière de logement pour personnes âgées et des choix disponibles au Canada, et il définit les orientations possibles.

———. (1986). *Ageing in Place: Housing Adaptations and Options for Remaining in the Community*, Burnaby, BC : Simon Fraser University.

Cet ouvrage de 156 pages porte sur divers modèles permettant aux personnes âgées de rester au sein de leurs collectivités, allant de la rénovation de logements à des maisons-jardins et à des logements sans but lucratif. Il contient une bonne analyse statistique du groupe des personnes âgées de 55 ans et plus, selon leur situation en 1985, y compris des caractéristiques sociodémographiques et relatives à la demande de logements, ainsi qu'une analyse intéressante des tendances en matière de migration.

———. (1985). *Innovations in Housing and Living Arrangements for Seniors.* Burnaby, BC : Simon Fraser University Gerontology Research Centre.

Il s'agit d'un sommaire des présentations de symposiums en 1984. Les sections principales, chacune étant répartie en soussections rédigées par différents auteurs, portent sur les sujets suivants : « cadre démographique et conceptuel », « autres modèles de financement », « processus d'élaboration » « autres modèles/approches en matière de logement pour personnes âgées », et « conception et évaluation ». La publication comprend des renseignements sur les points forts et les points faibles des relations entre les groupes de personnes âgées, les promoteurs et les organismes gouvernementaux lorsque ces intervenants participent au processus d'élaboration; elle renferme également une analyse de la viabilité/l'avenir des allocations aux locataires et une excellente introduction aux options en matière de conception personnalisée.

Types de logements particuliers

Bostwick, Mark. (non daté). *Guide pour la mise sur pied de coopératives pour personnes âgées financées par les membres résidents.* Vancouver: SCHL.

Ce rapport de 70 pages comprend des suggestions au sujet du financement, de la commercialisation et de la gestion de coopératives d'habitations à capitalisation.

Davis, Christine. (1993). *Cahier d'information sur les baux viagers : résultats d'une enquête auprès d'organismes de parrainage.* Ottawa : SCHL.

Cette publication donne un aperçu bref mais explicite du concept du bail viager et de diverses démarches relatives à des scénarios d'élaboration financière/matérielle, à la commercialisation et à la conception.

Doyle, Veronica et Nancy Gnaedinger. (1996). *Vieillir ensemble – Vieillir chez soi. Ottawa* : Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

Rapport de 33 pages comprenant une liste de documents de référence et une liste de vérification destinées à renseigner les coopératives au sujet de la conception et de l'entretien d'environnements pour personnes âgées.

Greater Edmonton Foundation. (1996). *Supportive Housing for Seniors: Proceedings from a Conference.* Edmonton : Greater Edmonton Foundation.

Fournit un excellent aperçu des faits nouveaux dans le domaine du logement en milieu de soutien pour personnes âgées, y compris une analyse des aménagements de logement pour les Canadiens âgés, un examen des tendances des 30 dernières années, et une analyse des nouvelles tendances qui placent l'accent sur la nécessité d'une interface entre les lieux d'hébergement et les soins.

Gutman, Gloria. (1983). *The Long Term Impact of Multi-Level, Multi-Service Accommodation for Seniors.* Ottawa : SCHL.

Documente les résultats d'une étude des demandeurs de logement à Seton Villa, le premier complexe de retraités de la ColombieBritannique à offrir une combinaison de soins et de logements sous un même toit, et de deux groupes témoins. Cette publication sera une ressource précieuse en matière de conception, de commercialisation et de gestion pour les personnes qui envisagent la création de logements à niveaux multiples offrant des services polyvalents.

Gutman, Gloria, Stephen Milstein et Veronica Doyle. (1987). *Attitudes of Seniors to Special Retirement Housing, Life Tenancy Arrangements and Other Housing Options.* Ottawa : SCHL.

Ce rapport fournit des renseignements au sujet des raisons et du choix du moment de déménager d'une maison individuelle à un logement pour retraités adapté et il s'agit d'un instrument précieux pour la planification de la conception et des services de tout genre d'une cité-retraite. Il est particulièrement révélateur en ce qui a trait aux attitudes des tenants viagers. L'approche générale révèle des similitudes et des différences régionales susceptibles d'influer sur le succès d'un programme de logement pour personnes âgées dans de nombreux centres canadiens.

Murray, Charlotte.(1988). *Supportive Housing for Seniors: The Elements and Issues for a Canadian Model.* Ottawa : SCHL.

Rapport de 134 pages, présentant une analyse très exhaustive du modèle de logement en milieu de soutien.

Romank, Lorraine. (1992). *Small Scale Congregate Retirement Housing – Opportunities for Alberta.* Edmonton : Alberta Municipal Affairs.

Rapport de 85 pages analysant la faisabilité de logements collectifs non subventionnés et à petite échelle, et concluant qu'il s'agit d'une option valable pour les personnes âgées à revenu moyen.

Sandford, Barbara.(1989). *Cooperative Housing as a New Life Style Option for Seniors.* Toronto : SCHL.

Ce rapport de 105 pages fait ressortir un appui massif aux coopératives comme moyen de répondre aux besoins en logement des personnes âgées. Il est basé sur des entrevues tenues avec les membres de trois coopératives de personnes âgées établies à Toronto en vertu des dispositions du paragraphe 56.1 de la *Loi nationale sur l'habitation*.

Manuels pratiques

SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). (1999). *Des logements pour les Canadiens âgés.* Ottawa : SCHL.

Guide exhaustif pour la planification, la conception, la création, la commercialisation et la gestion du logement pour les personnes âgées de 55 ans et plus.

———. (1999). *Les choix de logements pour les personnes atteintes de démence.* Ottawa : SCHL.

Guide destiné à sensibiliser le public aux types et aux choix de logements qui peuvent être mis à la disposition des personnes atteintes de démence.

———. (1998). *Planification du logement et des services de soutien à l'intention des aînés.* Ottawa : SCHL.

Instrument et guide de planification novateur, destiné à aider les collectivités individuelles, partout au Canada, à prévoir les besoins en logement actuels et futurs des personnes âgées et à planifier en conséquence. Il intéressera les fournisseurs de logements et de services de soutien privés, publics et sans but lucratif, les municipalités, les chercheurs, les planificateurs, les experts-conseils, les promoteurs et les courtiers en immeubles. Le guide est destiné à aider ces intervenants à recueillir et à analyser les données locales afin d'évaluer les besoins et les préférences des personnes âgées en matière de logement et de services de soutien, et à définir et planifier des stratégies visant à satisfaire ces besoins et préférences. Les utilisateurs de ce guide seront en mesure de traiter et d'analyser les données manuellement. Une version informatisée du guide AÎNÉS, conçue pour permettre aux utilisateurs de traiter et d'analyser les données au moyen d'ordinateurs personnels, peut également être obtenue auprès de la SCHL.

———. (1995). AÎNÉS : programme informatique destiné à aider à la planification de logements et de services de soutien pour les Canadiens âgés.

———. (1995). *Se loger à bon compte : Guide sur le logement abordable grâce à l'autoconstruction collective.* Ottawa : SCHL.

Bien que ce guide soit axé sur le logement autonome (avoir propre), il présente une introduction utile au processus de création de logements.

Ontario Association of Homes for the Aged. (1984). Designed for Seniors. Toronto : Ontario Association of Homes for the Aged.

Ce guide de 83 pages encourage l'élaboration de projets de logements enrichis pour les personnes âgées. Il comprend des chapitres sur la détermination des besoins et de la demande, les solutions de rechange en matière de logement, les décisions relatives aux services, l'évaluation de la viabilité financière et l'obtention de fonds, le rôle des experts-conseils, l'élaboration de projets, le rôle et les fonctions de comités. Bien qu'une partie de l'information figurant dans ce livre soit désuète (en particulier, l'analyse des sources de financement), l'ouvrage fournit beaucoup de renseignements utiles sur le processus de création de logements.

Divers

Gnaedinger, Nancy. (1991). *L'intérêt des retraités pour les petites villes.* Ottawa : SCHL.

Ce rapport contient de nombreuses suggestions utiles pour les municipalités qui désirent attirer des personnes âgées. Fondé sur l'expérience de Elliott Lake, en Ontario, le rapport présente une analyse des coûts et des avantages du fait d'attirer des personnes âgées venues de l'extérieur et propose une liste de vérification et un guide de planification pour les municipalités.

Groh, R., E. Kuglin-Alyea et I. Ellingham. (1991). *Élaboration de modes novateurs de financement et d'occupation applicables au logement des retraités*. Ottawa : SCHL.

Rapport de 89 pages, contenant une analyse approfondie des avantages et des désavantages de différentes options en matière de mode d'occupation (fondées sur la loi ontarienne). Il comprend également une analyse intéressante de trois régimes de subvention internes différents : utiliser le produit de la vente de logements au prix du marché pour réduire le coût des logements occupés par les résidents à faible revenu, utiliser la valeur d'un terrain en propriété comme source de fonds de subventions pour les résidents à faible revenu, et utiliser une combinaison des deux. Le rapport présente également une analyse de la participation des parrains et des investisseurs au financement de logements..

Gutman, Gloria et Gerald Hodge. (1990), *Housing and Support Service Needs and Preferences of Rural Seniors from Three Regions in Canada*. Ottawa : SCHL.

L'enquête a été menée en trois parties en 1988. Dans la première partie, on analyse la population, les tendances en matière de logement et de transports, et l'offre. Dans la deuxième partie, on définit les établissements et les services pour les personnes âgées au sein de la collectivité. Dans la troisième partie, on examine les caractéristiques sociodémographiques et fonctionnelles, le logement et les modes de vie, les coûts du logement et les besoins en réparations, la connaissance et l'utilisation des programmes de logement du gouvernement, les préférences en matière de logement, les besoins en services de soutien et les plans de logement futurs.

Treeline Planning Services. (1995). *Seniors' Housing and Special Needs Study.* Yellowknife : SCHL.

Recommande des façons de répondre aux besoins en logement des personnes âgées dans les Territoires du NordOuest.